

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
9-38 VE**

**für das Grundstück Schnellerstraße 74 / Köllni-
sche Straße 36 im Bezirk Treptow-Köpenick,
Ortsteil Niederschöneweide**

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

29. November 2011

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
2.	Plangebiet.....	4
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2.2	Bestand	5
2.2.1	Städtebauliche Struktur des Umfelds	5
2.2.2	Erschließung	6
2.2.3	Ver- und Entsorgung.....	6
2.2.4	Einschätzung der Freiraumpotenziale.....	7
2.2.5	Geologische und hydrologische Verhältnisse	7
2.2.6	Altlasten, Kampfmittel	8
2.2.7	Eigentumsverhältnisse.....	8
2.2.8	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007).....	8
2.2.9	Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)	9
2.2.10	Flächennutzungsplan	10
2.2.11	Landschaftsprogramm	11
2.2.12	Stadtentwicklungsplanung	11
2.2.13	AV Einzelhandel.....	12
2.2.14	Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009	13
2.2.15	Bereichsentwicklungsplanung.....	14
2.3	Benachbarte Bebauungspläne	15
II.	PLANINHALT.....	16
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	16
2.	Intention des Plans / Planungsziele.....	16
2.1	Generelle Zielvorstellungen	16
2.2	Städtebauliches Konzept.....	16
3.	Wesentlicher Planinhalt	18
3.1	Baugebiete	18
3.2	Öffentliche Verkehrsflächen	18
3.3	Ruhender Verkehr	19
3.4	Sonstiges.....	19

3.4.1	Immissionsschutzfestsetzungen	19
3.4.2	Grünfestsetzungen.....	19
3.4.3	Sonstige Festsetzungen.....	20
3.4.4	Flächenbilanz	20
4.	Umweltbericht.....	21
4.1	Einleitung.....	21
4.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	21
4.1.2	In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	24
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	25
4.2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	25
4.2.2	Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	26
4.2.3	Prognose und Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	36
4.2.4	Prognose und Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	41
4.2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.....	43
4.2.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	48
4.2.7	Ausgleichsbedarf für geschützten Baumbestand	55
4.2.8	Ausgleich für geschützte Biotope und Arten	55
4.2.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	57
4.3	Zusätzliche Angaben	57
4.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen	57
4.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	57
4.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	58
5.	Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen	61
5.1	Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	61
5.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	61
5.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	67
5.1.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	72
5.1.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	77

5.1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit	82
5.2 Begründung der Planfestsetzungen	102
5.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	102
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	104
5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	105
5.2.4 Höhe baulicher Anlagen.....	106
5.2.5 Verkehrsflächen	106
5.2.6 Stellplatzkonzept	107
5.2.7 Belange des Artenschutzes	107
5.2.8 Immissionsschutz.....	110
5.2.9 Grünordnerische Festsetzungen.....	110
5.2.10 Sonstige Festsetzungen.....	111
5.2.11 Durchführungsvertrag	112
5.2.12 Nachrichtliche Übernahmen.....	113
5.2.13 Hinweise.....	113
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	115
1. Auswirkungen auf die Umwelt	115
2. Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan	115
3. Auswirkungen auf Lebens- und Arbeitsverhältnisse.....	115
4. Ordnungsmaßnahmen.....	115
5. Abschließende Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB	116
IV. VERFAHREN	117
V. RECHTSGRUNDLAGEN	119
Weiteres	120
1. Übersicht über die erstellten Gutachten	120
2. Textliche Festsetzungen.....	121

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Am 08.08.2006 hat die REAL – Projektentwicklungsgesellschaft mbH als heutige Eigentümerin des Grundstücks Schnellerstraße 74 (Gemarkung Treptow, Flur 142, Flurstück 117) die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Einzelhandelsstandort mit ergänzenden Nutzungen beantragt. Die Fläche wurde ehemals als Sportanlage genutzt und liegt jetzt brach.

Die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens ist erforderlich, da für das geplante Vorhaben das erforderliche Planungsrecht nicht vorliegt. Darüber hinaus dient die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Areals zwischen Schnellerstraße, dem Grundstück Schnellerstraße 79, der S-Bahntrasse und der Kölnischen Straße.

Mit der Einleitung des Verfahrens werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- die Nutzung von brachliegenden Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets,
- in Ergänzung der im Umfeld vorhandenen Einzelhandelsnutzungen, die Qualifizierung der Nahversorgungsstruktur und Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Schnellerstraße“ sowie
- Freihaltung von Verkehrsflächen, die im Zuge eines geplanter Brücken- und Straßenbaumaßnahmen benötigt werden.

Das Verfahren wird gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

Der Beschluss über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 9-38 VE wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick am 18.03.2008 gefasst (Beschluss-Nr. 194/08). Die Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin erfolgte am 02.05.2008 (S. 1121).

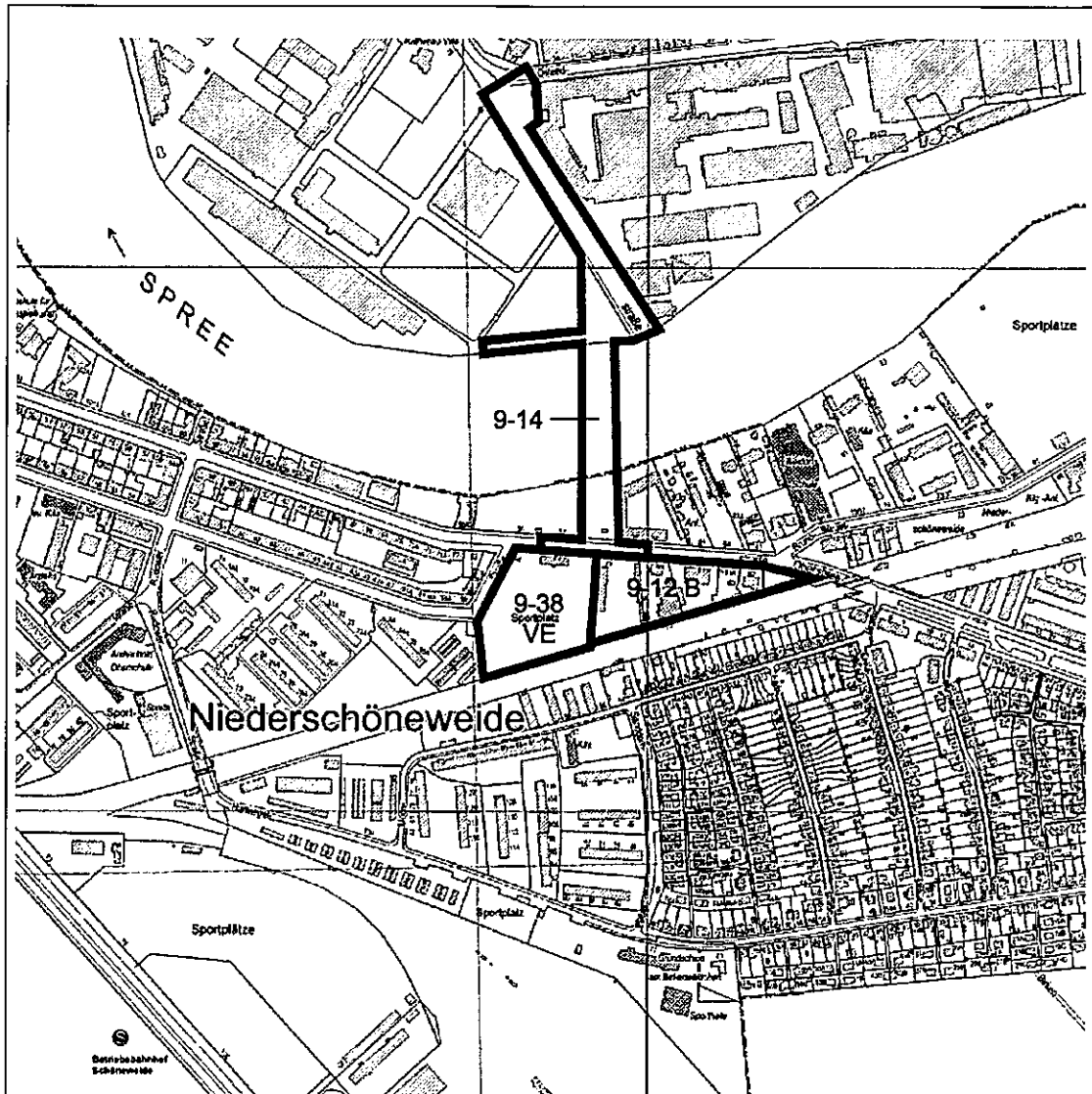
2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der ca. 1,4 ha große Geltungsbereich liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide und umfasst das Grundstück Schnellerstraße 74 (Gemarkung Treptow, Flur 142, Flurstück 117).

Im Osten wird das Plangebiet durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Schnellerstraße 79, im Süden durch die S-Bahntrasse und im Westen von der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 50 und 116 der Flur 142 der Gemarkung Treptow sowie der Kölnischen Straße begrenzt. Die Begrenzung im Norden erfolgt durch die Schnellerstraße.

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Planungsziele der angrenzenden Bebauungspläne kann dem Kapitel I.2.3 („Benachbarte Bebauungspläne“) entnommen werden.



Lage und Abgrenzung Bebauungsplan 9-38 VE, 9-12 B (festgesetzt) und 9-14 (im Verfahren), ohne Maßstab

2.2 Bestand

2.2.1 Städtebauliche Struktur des Umfelds

Das Bebauungsplangebiet selber ist noch durch die vormalige Nutzung (bis ca. 1993) als Sportplatz gekennzeichnet. Mit Ausnahme der im Norden des Geltungsbereichs gelegenen Ruine des ehemaligen Vereinsgebäudes (Umkleidekabinen) ist das Grundstück unbebaut. Der Geltungsbereich liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, derzeit ist eine Bebaubarkeit des Grundstücks entsprechend der Zulässigkeit nach § 34 BauGB gegeben.

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist heterogen geprägt. Im Westen befindet sich jenseits der Kölnischen Straße eine viergeschossige Wohnbebauung. Im Südwesten grenzen Garagenzeilen an den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets. Nördlich des Plangebiets befindet sich jenseits der Schnellerstraße ein Discount-, ein Drogerie- sowie ein Getränkemarkt. Östlich grenzt ein derzeit brachliegendes Grundstück an, das vormalig gewerblich genutzt wurde. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die S-Bahntrasse begrenzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Bau-, Boden- oder Gartendenkmale.

2.2.2 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die Schnellerstraße sowie über die Köllnische Straße erschlossen.

Die Schnellerstraße ist als Hauptverkehrsstraße durch Durchgangsverkehr geprägt. Als Landesstraße II. Ordnung dient sie dem überbezirklichen Verkehr zwischen den Bezirken sowie dem Anschluss an Straßen I. Ordnung. Die Köllnische Straße ist demgegenüber als Anliegerstraße einzustufen.

Das Plangebiet ist über die Buslinie 167 (Müggelschloßchenweg – U-Bahnhof Bodinstraße) entlang der Schnellerstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Über diese erfolgt eine Anbindung an die S – Bahnhöfe Schöneweide und Oberspree.

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB wurde seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 09.01.2008 erläutert, dass mit der Lage des Plangebiets an der Schnellerstraße dringende Gesamtinteressen Berlins i.S.v. § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt werden, da die Planungen für den Ausbau der Seitenbereiche der Schnellerstraße sowie eines Knotenpunktes für die nahe gelegene geplante Wilhelminenhofbrücke berücksichtigt werden müssten.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets ist die Errichtung einer Brücke über die Spree (Wilhelminenhofbrücke) geplant. Der Zeitpunkt der Errichtung dieser Brücke steht noch nicht fest. Festgelegt ist jedoch bereits, dass die Straße zur Brückenzufahrt nahe der nordöstlichen Grenze des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Schnellerstraße treffen wird. Die Anbindung dieser Zufahrt an die Schnellerstraße kann über einen Kreisverkehr oder mittels einer Lichtsignalanlage erfolgen. Beide Varianten wirken sich durch verschiedene Szenarien bezüglich eines möglichen Rückstaus unterschiedlich auf das Plangebiet und dessen Erschließung aus. Nach Errichtung der Wilhelminenhofbrücke ist mit einer Zunahme des Verkehrs in der Umgebung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu rechnen. Gegenüber einer prognostizierten durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV) von 17.400 KFZ/Tag im Jahr 2015 ohne die Wilhelminenhofbrücke ist nach dem Bau der Wilhelminenhofbrücke mit einer DTV von 19.900 KFZ/Tag im Jahr 2015 zu rechnen (Berlin, Treptow-Köpenick, BV Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße, Verkehrliche Standortbewertung (9-38 VE), Rumen Genow / Beraten + Planen, Neuenhagen, 15.03.2009, S.32).

Aufgrund der derzeit noch nicht abschließend fixierbaren Details zur Errichtung der Wilhelminenhofbrücke sowie der Anbindung der Brückenzufahrt an die Schnellerstraße umfasst die Verkehrsfläche des Bebauungsplans den maximal zu erwartenden Flächenbedarf der Straßenverkehrsplanungen.

Die Erschließung des Vorhabens ist aus verkehrlichen Gesichtspunkten über eine Einfahrt nahe des Kreuzungsbereichs Köllnische Straße / Schnellerstraße gewährleistet. Weitere optionale Zufahrten können jedoch im Abstimmung mit dem zuständigen Tiefbauamt an der Schnellerstraße errichtet werden. Diese optionalen Zufahrten sind ggf. von temporärer Natur, da bei einer Errichtung der Wilhelminenhofbrücke nebst zugehörigem Anschluss an die Schnellerstraße die Belange des fließenden Verkehrs berücksichtigt werden müssen, was evtl. zu einem Wegfall der temporären Zufahrten führen könnte.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen. Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Straßen- bzw. Gehwegraum der Schnellerstraße und der Köllnischen Straße Einrichtungen zur Gasversorgung mit einem Betriebsdruck > 4 bar der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) sowie Anlagen zur Wasserversorgung und Entwässerung der Berliner Wasserbetriebe. Im Plangebiet selber sind keine Anlagen vorhanden. Anlagen zur Wärmeversorgung liegen ebenfalls nicht vor.

Anlagen zur Stromversorgung sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorhanden. Zur Versorgung des Geländes wurden entsprechende Anfragen an Versorger gerichtet.

In anliegenden Straßen werden bis ca. 2011 durch die Berliner Wasserbetriebe Sanierungsarbeiten an Entwässerungskanälen durchgeführt.

2.2.4 Einschätzung der Freiraumpotenziale

Das Bebauungsplangebiet liegt derzeit brach. Auf dem Gelände befindet sich eine nicht mehr genutzte Sportanlage. Als einziges Gebäude befindet sich die Ruine eines früheren Umkleidegebäudes am nördlichen Rand der Fläche. Auf der gesamten Fläche hat sich Spontanvegetation ausgebreitet, das Erscheinungsbild der ehemaligen Sportanlage tritt jedoch noch deutlich hervor. Der anthropogen veränderte Boden ist trocken bis frisch geprägt, wobei insbesondere im Bereich der Sportfläche trockene Bodenverhältnisse mit entsprechender Vegetationsausprägung anzutreffen sind. Älterer Gehölzbestand befindet sich vor allem an den Rändern des Grundstücks.

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist mit einem relativ hohen Anteil an Freiflächen ausgestattet und mit Einzelbäumen, Baumreihen, Gärten und Brachflächen stark durchgrünt.

Nähere Informationen zu den Freiraumpotenzialen können dem Umweltbericht (Kapitel II.4) entnommen werden.

2.2.5 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999, zuletzt geändert durch Verordnung vom 06.04.2009). Aus dieser Verordnung ergeben sich auch unter Berücksichtigung der wasserbehördlichen Anordnung zum Vollzug (sog. Allgemeinverfügung vom 06.02.2009) spezifische Anforderungen an die Herstellung und Beschaffenheit der Flächen in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung. So müssen z. B. Kfz-Stellplätze wasserundurchlässig hergestellt werden. Grundsätzlich kann die Fläche jedoch baulich genutzt und entwickelt werden. Im Weiteren wird nunmehr die zuerst erlassene und weiter bestehende Rechtsverordnung als höherrangige Rechtsvorschrift aufgeführt, jedoch bei der Rechtsanwendung den Vorhabenträger begünstigende Tatbestände berücksichtigt.

Das Gelände ist höhenmäßig kaum bewegt. Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes liegen die Geländehöhen zwischen ca. 34,60 – 34,70 m ü. NHN. Außerhalb dieses Bereichs variieren die Geländehöhen zwischen ca. 34,47 – 35,81 m ü. NHN. Im Bereich der Kreuzung Kölnische Straße / Schnellerstraße ist eine kleine Geländeerhebung vorhanden.

Gemäß der orientierenden Untersuchung des Baugrunds (Geotechnischer Bericht / Gutachten Nr. 01.08.1249 der ifb Eigenschenk + Partner GmbH, Pesterwitz/Dresden, 15.07.2008) liegen im Geltungsbereich unter einer lokal aufgetragenen anthropogenen ca. 0,1 m bis 0,15 m mächtigen Mutterbodenschicht flächig verbreitet bis Tiefen von 0,3 m bis 0,7 m (örtlich auch bis 2,40 m) anthropogene Auffüllungen inhomogener Zusammensetzung und Struktur vor. Darunter stehen pleistozäne Sande an. Grundwasser tritt in Tiefen zwischen 2,30 m und 2,50 m unter der Geländeoberkante innerhalb der pleistozänen Sande auf. Die anthropogenen Auffüllungen weisen Bodenbelastungen auf (hierzu siehe folgendes Kapitel I.2.2.6 „Altlasten“ bzw. Umweltbericht in Kapitel II.4).

Geologische und hydrologische Verhältnisse stehen einer Bebaubarkeit der Fläche prinzipiell nicht entgegen. Nähere Informationen können dem Umweltbericht in Kapitel II.4.2.2 „Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustandes“ entnommen werden.

2.2.6 Altlasten, Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin nicht geführt, da das Grundstück nach gegenwärtigem Kenntnisstand nie einer gewerblichen Nutzung unterstand und somit kein unmittelbarer Altlastenverdacht abzuleiten war.

Nach Aussagen des Amtes für Umwelt und Natur, Fachbereich Umweltschutz lassen jüngere Untersuchungen jedoch erkennen, dass ähnliche alte Sportanlagen im Oberbodenbereich bisweilen stark schadstoffbehaftete Materialien aufweisen, so dass nicht sicher ausgeschlossen werden konnte, dass das Deckmaterial des ehemaligen Sportplatzes nach heutigen Bewertungskriterien unzulässig hoch durch Schadstoffe belastet ist. Aus diesem Grund wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung und Einstufung von Bodenaushub vorgenommen (Geotechnischer Bericht / Gutachten Nr. 01.08.1249 der ifb Eigenschenk + Partner GmbH, Pesterwitz/Dresden 15.07.2008). Hierauf aufbauend wurde eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme verfasst (Umwelttechnischer Bericht / Gutachten Nr. 01.08.1249/1 der ifb Eigenschenk + Partner GmbH, Pesterwitz, 12.08.2008). Nähere Informationen können dem Umweltbericht in Kapitel II.4.2.2 „Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustandes“ entnommen werden.

Bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln gibt es keine konkreten Hinweise. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann jedoch nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden vom Vorhabenträger von der DB AG erworben. Der entsprechende Kaufvertrag vom 27.01.2011 (UR 06/2011) liegt vor.

2.2.8 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 1 LEPro 2007 (Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007, GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

§ 5 Abs. 4 LEPro 2007 fordert die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Zusammen mit dem Bestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schnellerstraße wird das künftige Nahversorgungszentrum eine Größenordnung von ca. 3.400 m² Verkaufsfläche mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteil von etwa 80 % erreichen. Damit ist eine Orientierung auf die Nahversorgung gegeben und im Hinblick auf die im Hauptzentrum Bahnhofstraße bzw. im Stadtteilzentrum Schöneeweide vorhandenen Angebote und Verkaufsflächen (Größenordnung, Angebotsvielfalt und Einzugsgebiet) eine Beeinträchtigung der zentralen Kernbereiche nicht zu erwarten.

2.2.9 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des LEP B-B (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg vom 31.03.2009, am 15. Mai 2009 in Kraft getreten, Berlin: GVBl. S. 182) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Gestaltungsraum Siedlung des LEP B-B, in dem gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnsiedlungsflächen möglich sein soll, sowie eine gewerbliche Entwicklung nicht ausgeschlossen wird.

Die Steuerung von großflächigem Einzelhandel ist eine wesentliche Aufgabe der Raumordnung.

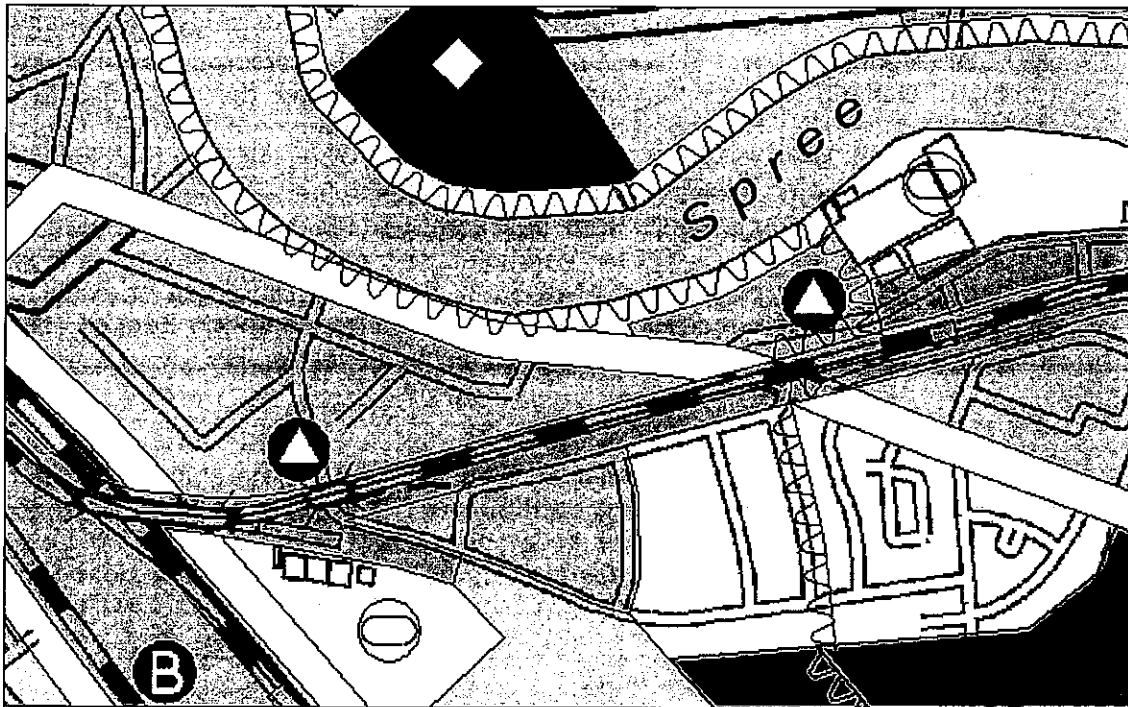
Wegen seiner Lage in der Metropole Berlin steht der Bebauungsplan im Einklang mit Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B (Konzentrationsgebot), dem zufolge großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten zulässig sind. Des Weiteren steht die Planung im Einklang mit dem Ziel 4.7 Abs. 2 (raumordnerisches Beeinträchtigungsgebot) LEP B-B, wonach Vorhaben nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen dürfen und Abs. 3 LEP B-B (Kongruenzgebot), dem zufolge neue oder erweiternde großflächige Einzelhandelbetriebe dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen müssen.

Gemäß Festlegungskarte 2 ist das Plangebiet keinem städtischen Kernbereich zugeordnet. Nach dem Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B kann die Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der städtischen Kernbereiche zugelassen werden, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die vorhabenbezogene Gesamtverkaufsfläche 2.500 m² nicht überschreitet und der nahversorgungsrelevante Sortimentsanteil mindestens 75 % beträgt. Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhaben liegt unterhalb des benannten Schwellenwertes. Der Standort ist gemäß bezirklichem Zentren- und Einzelhandelskonzept Bestandteil des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums "Schnellerstraße Ost" und unterliegt damit den Rahmenbedingungen gemäß StEP Zentren für diese Funktionsstufe in der bezirklichen Zentrenhierarchie (Wohngebiets/ Nahversorgungszentren max. 5.000 m² Verkaufsfläche). Unter Einbeziehung der Einzelhandelsnutzungen (Lebensmitteldiscounter, Drogerie- und Getränkemarkt) auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schnellerstraße wird das künftige Nahversorgungszentrum (ca. 3.400 m² Verkaufsfläche) einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteil von mindestens 80 % erreichen. Im Zusammenhang mit der bezirklichen Zielsetzung, der Begrenzung der Verkaufsflächengröße und der Sortimentstruktur ist damit eine Orientierung auf die Nahversorgung und damit auf einen wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich sichergestellt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung und sowie der Ausrichtung des Vorhabens in Bezug auf Lage, Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur auf die Nahversorgung ist eine entsprechende Entwicklungsfähigkeit aus dem Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vorhanden.

2.2.10 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009, ABl. S. 2666, zuletzt geändert am 4. Oktober 2011, ABl. S. 2408) stellt die Flächen des Geltungsbereichs sowie die westlich und östlich unmittelbar angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen W2 dar. Die das Plangebiet im Norden begrenzende Schnellerstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Plangebiet wird im Süden durch eine Bahnfläche begrenzt.



Flächennutzungsplan (Ausschnitt), ohne Maßstab

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE sehen die Sicherung eines sonstigen Sondergebiets für Nahversorgung / Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb der als Wohnbaufläche dargestellten Flächen vor.

Die Entwicklungsfähigkeit von großflächigem Einzelhandel aus Wohnbauflächen unter bestimmten Voraussetzungen leitet sich aus dem Entwicklungsgrundsatz 1 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP vom 8. September 2006, ABl. S. 3673) ab: Andere Baugebiete und andere Flächen kleiner als 3 ha sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können gemäß Satz 2 der AV-FNP entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Das vorgesehene Baugebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE weist nur eine Ausdehnung von ca. 1,3 ha auf und ist im Wesentlichen auf Angebote der Nahversorgung orientiert. Im Hinblick auf die geringe Flächengröße (< 3 ha) und die damit verbundene vorrangig örtliche Funktion und Wertigkeit der Baufläche werden die Grundzüge der Planungen des Flächennutzungsplans nicht in Frage gestellt, da das städtebauliche Gefüge insgesamt gewahrt bleibt.

Darüber hinaus sind weitere Voraussetzungen für eine Entwicklungsfähigkeit als Einzelfall gemäß Punkt 6.5 der AV-FNP, neben der Zentrenverträglichkeit auch die Vermeidung negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung und eine günstige Ver-

kehrerschließung, gegeben. Die Einschränkungen der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente dienen der Vermeidung negativer Auswirkungen auf bestehende Zentren und basieren auf einer das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept ergänzenden Nahversorgungsuntersuchung. Die daraus resultierenden Empfehlungen zur Ergänzung der bezirklichen Zentrenhierarchie sind Bestandteil des aktuellen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2009. Nähere Informationen zum bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept können dem Kapitel 1.2.2.14 „Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009“ entnommen werden.

Die Entwickelbarkeit aus dem FNP ist auch unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Schnellerstraße gegeben: Bei Einbeziehung dieser Flächen bleibt der gesamte Nahversorgungsstandort durch seine geringe Flächengröße von insgesamt ca. 2,5 ha unterhalb der durch den Entwicklungsgrundsatz 1 der AV –FNP vorgegebenen Gebietskulisse von 3,0 ha. Der Gesamtstandort im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 als zu entwickelnder Standort für ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Zusammen mit dem Bestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird das künftige Nahversorgungszentrum künftig eine Größenordnung von ca. 3.400 m² Verkaufsfläche mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteil von mindestens etwa 80 % erreichen. Die damit erreichte Größe liegt jedoch unter den vorhandenen Angeboten in den bestehenden Zentren, so dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen Zentren nicht zu erwarten ist.

2.2.11 Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm einschließlich des Artenschutzprogramms für Berlin (LaPro in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994, ABl. S. 2331, zuletzt geändert am 9. Juni 2011, ABl. S. 2343) werden in den einzelnen Programmplänen die landschaftsplanerische Ziele für den Geltungsbereich dargestellt. Diese können dem Umweltbericht (Kapitel II.4) entnommen werden.

2.2.12 Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungsplan Verkehr 2.0

Das Vorhabengrundstück ist durch die Schnellerstraße erschlossen. Die Schnellerstraße ist Teil des übergeordneten Straßennetzes Berlins, sie ist eine übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II entsprechend StEP Verkehr 2.0 (Senatsbeschluss vom 29.03.2011). Weiterhin ist die Schnellerstraße eine Landesstraße II. Ordnung (entsprechend Verordnung über die Festlegung der Straßen I. und II. Ordnung im Land Berlin vom 15.08.2007, GuV Berlin Nr. 24 vom 6.10.2007, S. 337).

Die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet geplante Brücke über die Spree, die Wilhelminenhofbrücke, ist in der Darstellung „Übergeordnetes Straßennetz – Planung 2025) als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) Bestandteil des StEP Verkehr 2.0.

Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (Senatsbeschluss vom 12.04.2011) werden die bereits in den vorherigen Fassungen des Stadtentwicklungsplans Zentren und Einzelhandel formulierten Ziele konkretisiert und fortgeschrieben. Wesentliche Ziele sind der Erhalt der Polyzentralität sowie die Stärkung der vorhandenen Zentren, die Orientierung des Verkaufsflächenzuwachses an der hierarchisch gestuften Aufgabenteilung der Zentren und die Vermeidung von Einzelhandelsentwicklungen an falschen Standorten. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 sieht eine Hierarchisierung der Zentren in die Zentrumsbereichskerne sowie Haupt-, Stadtteils- und Ortsteilzentren vor. Auf die Darstellung von Wohngebietszentren zur Nahversorgung wurde verzichtet, da die Steuerung der Entwicklung der

Nahversorgungszentren in erster Linie Aufgabe der Bezirke ist, die diese in bezirklichen Zentrenkonzepten festlegen können.

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird eine Einzelfallprüfung hinsichtlich ihrer jeweiligen Verträglichkeit gefordert. Diese soll insbesondere die bestehende Zentrenstruktur sichern, die begrenzte Flächenverfügbarkeit beachten und das Ziel der Einbindung in gewachsene Siedlungsstrukturen berücksichtigen. Außerdem soll die Begrenzung der Verkehrs- und Umweltbelastung sowie das Ziel der komplexen Versorgungssicherung in Einklang gebracht werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch die Darstellungen des StEP Zentren nicht erfasst, das nächstgelegene Zentrum befindet sich am Bahnhof Schöneweide (Stadtteilzentrum) sowie auf dem anderen Ufer der Spree in der Wilhelminenhofstraße (Ortsteilzentrum).

Der Bestand im unmittelbaren Umfeld und der geplante Standort selbst sind insgesamt von der Größenordnung und von der Angebotsmischung eher als Standorte der Nahversorgung einzuordnen. Diese Kategorie wird nicht dargestellt, ist aber im der der vorherigen Fassung des StEP Zentren 3 (StEP Zentren 2020) hinsichtlich der Qualitätskriterien beschrieben worden (Wohngebietszentren). Grundkriterium ist die Sicherung der Nahversorgung und der enge räumliche Zusammenhang mit Wohngebieten, in der Regel die funktionale Ergänzung durch öffentliche, soziale und ggf. kulturelle Einrichtungen bzw. durch örtlich bezogene Dienstleistungen, Freizeit- und Gastronomieangebote. Eine gute fußläufige Erreichbarkeit ist Voraussetzung. Als Orientierungswert sind < 5.000 m² Verkaufsfläche angegeben. Die räumliche Verortung dieses Zentrumsbereichs bleibt der bezirklichen Planung überlassen.

Die angestrebte Größenordnung und Sortimentsstruktur des künftigen Zentrumsbereichs entsprechen den im StEP Zentren 2020 für Wohngebietszentren formulierten Qualitätskriterien (S. 25). Zudem befindet sich der Standort räumlich an einer Schnittstelle zwischen Niederschöneweide und Oberspree. Damit besteht ein enger räumlicher Zusammenhang mit den anschließenden Wohngebieten beider Ortslagen, so dass sowohl eine gute fußläufige als auch verkehrliche Erreichbarkeit sichergestellt ist.

2.2.13 AV Einzelhandel

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Nahversorgungszentrum. Gemäß Kap. 2.2.3 der AV Einzelhandel (Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29. September 2007, Abl. Nr. 50 / 15.11.2007) zählen diese Zentren zu den „zentralen Versorgungsbereichen“. Die Lage dieser Zentren kann in bezirklichen Zentrenkonzepten festgelegt werden (siehe folgendes Kapitel „Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009“).

Nahversorgungszentren, die der Versorgung der Wohngebiete mit Waren und Dienstleistungen zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs dienen, stehen gemäß der AV Einzelhandel in engem räumlichen Zusammenhang mit Wohngebieten und sind in der Regel fußläufig erreichbar.

Auch unter Berücksichtigung der außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Einzelhandelstrukturen auf der gegenüberliegenden Seite der Schnellerstraße (Netto, Schlecker, Friso-Getränkemarkt) dient der gesamte Standort überwiegend der Nahversorgung und ist für die angrenzenden Wohnnutzungen in der Schnellerstraße sowie den angrenzenden Seitenstraßen fußläufig erreichbar.

Der Standort ist gemäß Kapitel 2.3 der AV Einzelhandel als integrierter Standort zu bezeichnen, da der Standort in Wohngebiete integriert ist und der Versorgung dieser Gebiete dient.

Das geplante Vorhaben führt zu keiner Gefährdung der zentrennahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins und stellt sich als an die Vorgaben der AV Einzelhandel ange-

passt dar.

2.2.14 Bezirksliches Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 am 16.07.2009 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.05.2009 (BA-Vorlage 336/09) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VI/1126). Damit erfolgte eine Fortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2004 unter Einbeziehung der Untersuchungen zur Nahversorgung (2005-2007).

Das Konzept basiert auf einer aktuellen gutachterlichen Bestandsanalyse und Bewertung. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Bewertung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie Im Hinblick auf die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erfolgt auch insbesondere eine Bewertung und Auseinandersetzung mit der Nahversorgungssituation.

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept wurden die Aussagen des zum damaligen Zeitpunkt gültigen StEP Zentren 2020 konkretisiert und um die Ausweisung von Nahversorgungsstandorten ergänzt. Die Nahversorgungszentren entsprechen den Wohngebietszentren des StEP Zentren 2020.

Im Hinblick auf die bezirkliche Dominanz von Lebensmitteldiscountern besteht die Zielsetzung des bezirklichen Einzelhandelskonzepts in einer Qualifizierung und Modernisierung des Angebots, vorzugsweise bei bestehenden Standorten und in vorhandenen Zentrenanlagen gemäß bezirklichem Zentrenkonzept bzw. analog StEP Zentren 2020.

Bei der ergänzenden Betrachtung des Umfelds des geplanten Standorts im Rahmen einer weiterführenden Untersuchung zur Nahversorgungssituation im Bereich Oberschöneweide / Niederschöneweide, Teilbereich 2 (Nahversorgungskonzept, Teilbereich 2 Schöneweide, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Dezember 2006), mit dem Ziel der Konkretisierung und Aktualisierung des bestehenden Zentrenkonzepts, hat sich bestätigt, dass grundsätzlich eine quantitativ gute Ausstattung im Nahversorgungsbereich vorhanden ist, qualitativ jedoch Angebotslücken bzw. auch Potenziale bestehen. Dies wurde im Rahmen der Bearbeitung des aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2009 für den Teilbereich Schöneweide (nunmehr Teilbereich 3) bestätigt (Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009, Bericht, Dr. Lademann und Partner / Spath und Nagel, Oktober 2008).

Das dem Plangebiet nächstgelegene Zentrum ist das Stadtteilzentrum Schöneweide. Von einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 20.000 m² werden ca. 6.200 m² durch nahversorgungsrelevante Sortimente in Anspruch genommen. Prägend für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in diesem Zentrum ist das SB Warenhaus Kaufland mit etwa 5.500 m² Verkaufsfläche. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist nur eingeschränkt für Teilbereiche Niederschöneweides gegeben. In den Ortslagen Niederschöneweide / Oberspree selbst sind Angebote der Grundversorgung, und damit im Wesentlichen auch eine räumliche Abdeckung der Nahversorgung durch in Streulagen befindliche Lebensmittelanbieter, aber auch durch die Schnellerstraße mit ihrer kleinteiligen linearen Struktur, vorhanden. Die angestrebte Qualifizierung bzw. Stabilisierung der wohngebietsbezogenen Angebote soll i. S. des StEP Zentren 2020 und des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts vorrangig durch Aufwertung bestehender Standorte erfolgen, was i.d.R. durch dort fehlende Flächenangebote kaum umsetzbar ist.

Unter Bezugnahme auf die bestehenden Angebote und baulichen Strukturen im Ortsteil, der Situation im unmittelbaren Umfeld (Discounter, Getränke- und Drogeriemarkt Schnellerstraße 88-90, unmittelbar gegenüber dem Plangebiet gelegen, insgesamt etwa 1.180 m² Verkaufsfläche) und bereits vorliegende Standortnachfragen wurde von den Gutachtern eine qualitative Ergänzung im Bereich Schnellerstraße 74 und damit eine dortige Verortung der ermittelten Expansionspotenziale empfohlen, um insbesondere eine ent-

sprechende konzentrierte und marktgerechte Angebotsaufwertung im Bereich der Nahversorgung für den Bereich Oberspree zu ermöglichen. Damit soll ein Schwerpunkt der Nahversorgung entwickelt werden, der den umliegenden Wohngebieten einen räumlichen und funktionalen Bezugspunkt i. S. eines im StEP Zentren 2020 beschriebenen Nahversorgungszentrums bietet. Im aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 wird daher der Standort als Bestandteil eines künftigen Nahversorgungszentrums dargestellt.

Für den im Zusammenhang mit der Thematik Nahversorgung relevanten Teilbereich Schöneweide (Teilbereich 3) wurde bis zum Jahr 2015 im aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzept ein nahversorgungsrelevanter Expansionsrahmen für zusätzliche Ansiedlungen von ca. 4.000 m² Verkaufsfläche im Bereich des periodischen Bedarfs prognostiziert. Unter Berücksichtigung von bereits planerisch gesicherten und umgesetzten Vorhaben in Oberschöneweide ist dieser Wert jedoch zu relativieren, so dass sich für Niederschöneweide / Oberspree und damit das Plangebiet ein nahversorgungsrelevanter „Netto-Expansionsrahmen“ von rund 1.400 m² Verkaufsfläche zuzüglich weiterer Flächen für aperiodische Randsortimente von Lebensmittelbetrieben sowie ergänzende Nutzungen ergibt. Dieser Wert stellt einen groben Orientierungsrahmen dar und kann – z. B. zur Arrondierung des Standortes Schnellerstraße 74 – maßvoll überschritten werden.

Unter Beachtung der bereits vorhandenen Sortimente in den Zentrenlagen und von Umfang bzw. Funktionalität im direkten Umfeld ist daher für den Standort als Bestandteil eines künftigen Nahversorgungszentrums eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 2.250 m² mit folgender Struktur tragfähig:

- Zentrenrelevante Nahversorgung: Vollsormenter mit 1.450 m² Mindestverkaufsfläche;
- ergänzende zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen für die Nahversorgung mit mindestens 100 m² Verkaufsfläche;
- sonstige zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Nutzungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis max. 600 m²,
- kleinteilige Angebote an Dienstleistungen und Gastronomie bis zu 600 m² Geschossfläche.

Die angestrebte Nutzungsmischung soll einen deutlichen Qualitätssprung zu den vorhandenen Streulagen bewirken und den Qualitätskriterien des StEP Zentren 2020 gerecht werden.

Die Einschränkungen der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente dienen der Vermeidung negativer Auswirkungen auf bestehende Zentren. Grundlage sind neben den Zielen des bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2009 vor allem die Ergebnisse der aktuellen Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des aktuellen Konzeptes 2009 zur Nahversorgungsstruktur, die die gutachterliche Nahversorgungsuntersuchung für diesen Teilbereich aus 2006 bestätigen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die benachbarten Einzelhandelsnutzungen werden als künftig zu entwickelndes Nahversorgungszentrum „Schnellerstraße Ost“ dargestellt. Ziel ist es, neben der notwendigen qualitativen Aufwertung der Nahversorgungsstruktur auch die Schaffung eines räumlichen und funktionalen Bezugspunktes für die umliegenden Wohngebiete zu ermöglichen. Mit dem Standort selbst sind dann jedoch die im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich bestehenden Potentiale weitgehend aufgebraucht.

2.2.15 Bereichsentwicklungsplanung

Der Entwurf der BEP Treptow 2 von Juli 2000 sieht für das Plangebiet die Entwicklung einer Wohnbaufläche W2 und die bedarfsgerechte Einordnung eines Kinderspielplatzes vor. Ziel ist eine (räumliche) Aufwertung der bestehenden Brache und des Kreuzungsbereichs. Im Anschluss wird eine gewerbliche Baufläche weitergeführt. Aufgrund der Lage

im unmittelbaren Anschluss an ein Wohngebiet besteht die Notwendigkeit, die gewerblichen Nutzungen wohnverträglich in das Umfeld einzubinden.

2.3 Benachbarte Bebauungspläne

Bebauungsplan 9-12 B

Östlich des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-12 B (festgesetzt, Veröffentlichung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 27. März 2010, S. 171) an. Der Bebauungsplan 9-12 B dient der Sicherung und der Weiterentwicklung von gewerblichen Bauflächen und schließt Einzelhandelsnutzungen aus.

Bebauungsplanverfahren 9-14

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE grenzt im Nordosten im Bereich der Schnellerstraße an den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 9-14 an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 9-14 (Aufstellung veröffentlicht im Amtsblatt vom 22.12.2006, S. 4318) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Wilhelminenhofstraße zwischen Ostendstraße und Schnellerstraße einschließlich Spreequerung (Neubau der Wilhelminenhofbrücke) geschaffen werden. Die Ausbildung des Knotenpunkts mit der Schnellerstraße befindet sich in der Planung. Zur Knotenpunktsgestaltung mit der Schnellerstraße ist eine Verbreiterung eines Abschnitts der Schnellerstraße erforderlich. Der Abschnitt der geplanten Verbreiterung der Schnellerstraße liegt jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 9-14, sondern im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Nutzung der Sportflächen auf dem Grundstück Schnellerstraße 74 wurde ca. 1993 aufgegeben. Seitdem liegen die Flächen brach. Unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Strukturen und von vorliegenden Standortnachfragenzielen zielt die Planung für die Entwicklung des Gebiets nunmehr auf die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums zur Qualifizierung des bereits vorhandenen Angebots und damit die Aufwertung des Standorts ab.

Mit Schreiben vom 08.08.2006 wurde von einem Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beim Bezirk beantragt. Zur möglichst umgehenden und vorhabenbezogenen Schaffung des erforderlichen Planungsrechts wurde für das Grundstück Schnellerstraße 74 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 194/08 vom 18. März 2008 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE gemäß § 12 BauGB beschlossen.

2. Intention des Plans / Planungsziele

2.1 Generelle Zielvorstellungen

Das Vorhaben für großflächigen Einzelhandel geht über die bestehende zulässige Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB auf dem Grundstück hinaus, daher werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen. Im Einzelnen werden dabei folgende Ziele verfolgt:

- Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen (ehemalige Sportfläche);
- Festsetzung eines Sondergebiets "Nahversorgung, Einzelhandel" als Bestandteil des künftigen Nahversorgungszentrums „Schnellerstraße-Ost“ im bezirklichen Zentrengewebe;
- Klärung der verkehrlichen Anbindung des Standorts an das überbezirkliche Straßennetz über die Schnellerstraße unter besonderer Berücksichtigung der geplanten Entwicklungen im Plangebiet des benachbarten Bebauungsplanverfahrens 9-14;
- Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens hinsichtlich der benachbarten Wohnnutzung im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung;
- Klärung der mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Minimierung nachteiliger Auswirkungen durch entsprechende Festsetzungen bzw. sonstige Regelungen im Rahmen des Durchführungsvertrags.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das vorhabenkonkrete städtebaulich-hochbauliche Konzept, das die Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE bildet, basiert auf den konzeptionellen Entwürfen des Vorhabenträgers. Es sieht die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimentsmarkts und weiterer nahversorgungs- und zentrenrelevanter Nutzungen vor. Als ergänzende Nutzung soll in untergeordnetem Umfang die Realisierung von Dienstleistungsnutzungen und / oder Gastronomie zulässig sein. Die Verkaufsfläche wird insgesamt 2.250 m² nicht überschreiten.

Die unterschiedlichen Nutzungen werden in einem ebenerdig geplanten Baukörper mit einer Grundfläche von maximal 3.500 m² (inkl. Vordächern und sonstigen Überdachun-

gen) untergebracht, der im Süden des Grundstücks errichtet wird. Das Gebäude wird über ein Flachdach mit einer Höhe von maximal 10 m über der Geländeoberkante verfügen. Die Errichtung eines Flachdachs ist erforderlich, da aufgrund des durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffs in Natur und Landschaft Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Zum funktionalen Ausgleich ist auch die Begrünung von Dachflächen erforderlich. Hierzu darf das Dach nur eine geringe Neigung aufweisen, da ansonsten eine Dachbegrünung technisch nicht möglich ist. Aus gestalterischen Gründen wird dem Flachdach jedoch teilweise ein „Scheindach“ vorgesetzt werden, dass ein geneigtes Dach andeutet.

Die Anlieferung des Lebensmittelvollsortimentsmarkts ist im Osten des Plangebiets, d.h. angrenzend an ein gewerblich geprägtes Gebiet, als Tiefenanlieferung errichtet.

Nördlich des Baukörpers ist eine Stellplatzanlage mit bis zu 130 ebenerdigen Stellplätzen geplant. Eine Zufahrt zur Stellplatzanlage ist im Norden von der Schnellerstraße aus vorgesehen. Weiterhin ist die Errichtung einer zusätzlichen Zufahrt an die Schnellerstraße vorgesehen. Da diese optionale Zufahrt aus verkehrlicher Sicht nicht zwingend erforderlich ist, enthält der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan keine weitergehenden Regelungen über diese Zufahrt. Sie muss in Abstimmung mit dem zuständigen Tiefbauamt errichtet werden.

Zu den Straßen hin werden von Grünflächen und -streifen in unterschiedlicher Breite realisiert.

Im Süden des Grundstücks werden die vorhandenen Grün- und Freiflächen erhalten und aufgewertet. An dieser Stelle wird eine vormals suboptimal ausgeprägte Habitatsfläche für Zauneidechsen zur Erhaltung und Stärkung der lokalen Population durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet.

Die Inhalte des städtebaulichen Konzepts sind durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Baugebiete

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums. Im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen gegenüber dem Plangebiet (Discounter, Getränkehandel und Drogeriemarkt, Schnellerstraße 88-90) wird damit eine Qualifizierung der Nahversorgung erreicht und Entwicklung eines im bezirklichen Zentrenkonzept verankerten Nahversorgungszentrums vorbereitet. Die Nutzungen lassen sich jedoch nicht in eines der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einordnen, so dass hier analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Einzelhandel“ erfolgt. Zulässig ist die Errichtung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.250 m², von denen mindestens 1.550 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden müssen. Ausnahmsweise sind innerhalb des geplanten Sondergebiets darüber hinaus untergeordnete Dienstleistungsangebote sowie Gastronomie zulässig.

Um negative Auswirkungen auf bestehende Zentren zu vermeiden und somit eine verträgliche Einordnung des Vorhabens zu erreichen, erfolgt des Weiteren die Festsetzung von Betriebsformen bzw. Sortimentsgruppen und deren maximalen Verkaufsflächen (vgl. Kap. II.5.2.1 „Art der baulichen Nutzung“).

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer Oberkante baulicher Anlagen, durch die zulässige maximale Geschossigkeit sowie durch die überbaubaren Grundstücksflächen analog § 19 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

Außerdem werden Überschreitungen der zulässigen Bauhöhe durch zum Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters erforderliche Gebäudetechnik geregelt.

Die durch die Festsetzungen erzielbare Grundflächenzahl im Sondergebiet erreicht insgesamt einen Wert von bis zu ca. 0,26.

Aufgrund der Größe der dem Baukörper vorgelagerten Stellplatzanlage wird von der in § 19 Abs. 4 BauNVO eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten zu treffen. Es wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einem Maß überschritten werden darf, das einer Grundflächenzahl von 0,7 entspricht.

3.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung für den Liefer- sowie für den Kundenverkehr erfolgt durch Ein- und Ausfahrten an der an das Plangebiet angrenzenden Schnellerstraße. Zufahrten für Kraftfahrzeuge über die Köllnische Straße werden zur Vermeidung von Konflikten ausgeschlossen (siehe auch Kapitel II.3.4.1 „Immissionsschutzfestsetzungen“).

Aufgrund der derzeit noch nicht abschließend fixierbaren Details zur Errichtung der Wilhelminenhofbrücke sowie der Anbindung der Brückenzufahrt an die Schnellerstraße setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan den maximal zu erwartenden Flächenbedarf der künftigen Straßenverkehrsplanungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche fest.

3.3 Ruhender Verkehr

Im städtebaulichen Konzept ist dem Baukörper vorgelagert die Anlage einer Stellplatzanlage mit insgesamt bis zu 130 Stellplätzen vorgesehen. Im Bebauungsplan wird dementsprechend die planungsrechtliche Sicherung analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze gesichert.

3.4 Sonstiges

3.4.1 Immissionsschutzfestsetzungen

Aufgrund der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums und der daraus resultierenden Verkehrsbelastungen zum Einen durch den Kundenverkehr und zum Anderen durch die lärmintensiven Warenanlieferungs- und Entsorgungsprozesse ist von einer Lärmbelastung des im Westen an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiets auszugehen. Aus diesem Grund wurden schalltechnische Untersuchungen (Schalltechnische Untersuchung – Abschließende Überarbeitung auf der Basis des Planungsstandes 16.11.2010 sowie der Planung Luft / Kälte Mai 2011, Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Neubau eines Rewe-Marktes in Berlin-Treptow, OT Niederschöneweide, Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße 36, Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, Jahnsdorf, 14.07.2011) erstellt, in der die zu erwartenden Immissionswerte für fünf Immissionsorte in der direkten Nachbarschaft (Schnellerstraße 72, Köllnische Straße 37 (Baulücke), Köllnische Straße 38, Köllnische Straße 38a, Köllnische Straße 39) unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen ermittelt und erforderliche Schallschutzmaßnahmen benannt werden. Zusätzlich wurde ein Immissionsort auf der anderen Seite der S-Bahntrasse (Moosstraße) geprüft.

Schallschutzwand, sonstige Maßnahmen

Zum Schutz der Wohnbebauung in der Köllnischen Straße und zur Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Nr. 25a BauGB eine mindestens 25 m lange und 3 m hohe Lärmschutzwand zwischen den Stellplatzanlage und der Köllnischen Straße errichtet.

Des weiteren wurden vom Vorhabenträger Betriebszeiten angegeben, innerhalb derer die gewerbliche Nutzungen des Geländes betrieben werden. Unter Maßgabe dieser Öffnungszeiten wurden auch die Schalleistungspegel in der schalltechnischen Untersuchung berechnet. Diese Öffnungszeiten sind im Durchführungsvertrag verbindlich festgeschrieben (siehe auch Kapitel II.5.2.11 „Durchführungsvertrag“).

3.4.2 Grünfestsetzungen

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplanten Grünfestsetzungen werden zum Einen aus städtebaulichen Gründen analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, zum Anderen als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgenommen.

Aus städtebaulichen Erwägungen werden für bestimmte Flächen Pflanzbindungen festgesetzt. Außerdem wird die Gliederung von Stellplätzen durch Bäume festgesetzt. Der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen geplante Festsetzungen, die im räumlichen Zusammenhang mit einer Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs stehen. Diese Fläche wird als Habitat für eine lokal vorkommende Population von Zauneidechsen aufgewertet. Darüber hinaus wird über die verbindliche Regelung einer Fassadenbegrünung ein Biotopverbund mit einer zu begrünenden Dachfläche hergestellt.

3.4.3 Sonstige Festsetzungen

Mit der Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums ist die Errichtung von Werbeanlagen verbunden, die das Ortsbild wesentlich beeinträchtigen können, da sie funktionsbedingt eine möglichst hohe Außenwirkung erzielen sollen. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB Festsetzungen zur Beschränkung der Werbeanlagen getroffen. Es werden ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zugelassen. Darüber hinaus wird die maximale Höhe der Werbeanlagen auf ca. 8,0 m über dem derzeitigen Geländeniveau beschränkt.

3.4.4 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung (alle Werte gerundet):

Sondergebiet		13.355 m²
davon:	überbaubar	3.810 m ²
	bebaubar	3.500 m ²
	Stellplatzfläche St	4.550 m ²
	Fläche A (Zauneidechsenhabitat)	3.393 m ²
	Fläche B (Schallschutzwand)	30 m ²
	Fläche C und D (Pflanzflächen)	542 m ²
	Fläche E (Versickerung)	523 m ²
	Sonstige Sondergebietsflächen	507 m ²
Straßenverkehrsfläche		280 m²
Gesamtfläche		13.635 m²

4. Umweltbericht

Die Angaben des Umweltberichts wurden neben vorliegenden Fachgutachten im Wesentlichen dem Bericht zur Umweltprüfung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-38 VE für das Grundstück Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße 36 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide, Bericht zur Umweltprüfung, Judith Stauch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung, Berlin, 03.04.2009 mit Anpassungen vom 15.06.2009) entnommen.

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Intention des Plans

Für die ehemals als Sportanlage genutzte Fläche des Grundstücks Schnellerstraße 74 wurde die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen Einzelhandelsstandort mit ergänzenden Nutzungen beantragt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden brach liegende Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets wieder nutzbar gemacht und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Standortes als Bestandteil eines Nahversorgungszentrums geschaffen. Im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen gegenüber dem Plangebiet wird damit eine Qualifizierung der Nahversorgung im Ortsteil Niederschöneweide erreicht.

Angaben zum Vorhabenstandort

Mit Ausnahme einer im Norden des Geltungsbereichs gelegenen Ruine des ehemaligen Vereinsgebäudes ist das brach liegende Grundstück unbebaut. Im nördlichen Bereich ist älterer Baumbestand vorhanden. Auf dem gesamten Gelände hat sich Spontanvegetation stark ausgebreitet, wobei sich auf der Fläche der ehemaligen Sportanlagen trocken geprägte Vegetation mit Gehölzaufwuchs entwickelt hat. Die derzeitige Ausprägung des Trockenstandorts entspricht dem Schutzstatus eines gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops.

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist heterogen geprägt. Im Westen befindet sich jenseits der Köllnischen Straße eine viergeschossige Wohnbebauung. Im Südwesten grenzen Garagenzeilen an den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets. Nördlich des Plangebiets befindet sich jenseits der Schnellerstraße ein Discount- sowie ein Getränkemarkt und östlich grenzt ein für gewerbliche Bebauung vorbereitetes Grundstück an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die S-Bahntrasse begrenzt.

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist mit einem relativ hohen Anteil an Freiflächen ausgestattet und mit Einzelbäumen, Baumreihen, Gärten und Brachflächen stark durchgrünt.

Der Geltungsbereich liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, derzeit ist eine Bebaubarkeit des Grundstücks entsprechend der Zulässigkeit nach § 34 BauGB gegeben.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999, zuletzt geändert durch Verordnung vom 06.04.2009).

Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Es erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Einzelhandel“ sowie öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Zulässig ist die Errichtung von großflächigem und sonstigen Einzelhandelbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.250 m², von denen mindestens 1.550 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden müssen. Das städtebauliche Konzept, das die Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE bildet, sieht die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimentsmarkts und weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Nutzungen vor. Als ergänzende Nutzung ist in untergeordnetem Umfang die Realisierung von Dienstleistungsnutzungen und / oder Gastronomie nicht ausgeschlossen. Die unterschiedlichen Nutzungen sind in einem ebenerdigen eingeschossigen Baukörper untergebracht.

Aufgrund der Größe der dem Baukörper vorgelagerte Stellplatzanlage wird festgesetzt werden, dass bei Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden darf, das einer Grundflächenzahl von 0,7 entspricht.

In Ergänzung hierzu werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Anordnung auf dem Grundstück, wie auch der Lage der Zufahrten getroffen.

Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen mit der Bebauung verbundenen Wirkungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Der südliche, im Bebauungsplan mit „A“ gekennzeichnete Teil des Geltungsbereichs wird als trocken geprägter Offenland-Standort gesichert, entwickelt und mit sämtlichen Habitats-elementen ausgestattet, die den Fortbestand einer im Plangebiet vorhandenen Zauneidechsenpopulation sichern.

Auf Dachflächen ist eine mindestens 2.800 m² große Fläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Schallschutzwand entlang der Kölnischen Straße und die Außenwandflächen, die an die Fläche „A“ angrenzen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die im Bebauungsplan mit „C“ und „D“ gekennzeichneten Flächen entlang der Kölnischen Straße sind – unter Berücksichtigung der für Werbeanlagen frei zu haltenden Sichtachsen – dicht mit Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten.

Die mit im Bebauungsplan „E“ gekennzeichnete Fläche wird eine Fläche zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser dargestellt.

Die Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern.

Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das als Sondergebiet dargestellte Plangebiet umfasst eine Größe von 13.355 m². Die Nutzungen verteilen sich innerhalb des Geltungsbereichs folgendermaßen:

überbaubare Fläche (davon 3.500 m ² bebaubar)	3.810 m
Stellplatzfläche	4.550 m
Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft	3.393 m
Grundfläche Schallschutzwand ca.	30 m
Pflanzflächen	542 m
Versickerungsfläche	523 m
sonstige Sondergebietsflächen	507 m
Gesamtfläche	13.355 m

Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der Straßenverkehrsfläche

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche (280 m²) soll im Zuge der Errichtung der „Wilhelminenhofbrücke“ zu einem derzeit noch nicht näher feststehenden Zeitpunkt in Anspruch genommen werden. Neben dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme steht auch die Ausgestaltung der Verkehrsfläche nicht fest. Auch emissionsrechtliche Aussagen (z. B. zum Lärmschutz) können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht getroffen werden und sind zweckmäßig Gegenstand des Fachplans Straße.

Aus diesem Grund beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen zur erfolgten Umweltprüfung aus methodischen Gründen auf das Vorhaben (Nahversorgungszentrum); dies nicht zuletzt um hinsichtlich der Veranlassung von Veränderungen und der Rechtsfolgenbewältigung zu unterscheiden.

Dessen ungeachtet erfolgt mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche aus formalen wie auch planungsrechtlichen Erwägungen eine Beschränkung der Nutzungsart auf den festgesetzten Zweck. Daraus erklärt sich, dass diese Fläche sodann ohne weiteres zur Zweckerfüllung herangezogen und auch baulich verändert werden kann.

Daher werden umweltrelevante Aspekte, die dem Nutzungszweck entgegenstehen könnten, an dieser Stelle abschließend behandelt, um die weiteren Ausführungen im Rahmen des Umweltbericht nicht zu überfrachten.

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche dominieren Laubgebüsche frischer Standorte (überwiegend nicht heimische Arten) mit einer geringen Wertigkeit. Im nordöstlichen Teil der Straßenverkehrsfläche kommen auch zwei- und mehrjährige Distelfluren mit einer mittleren Wertigkeit vor. Geschützte Biotop befinden sich jedoch nicht im Bereich der Straßenverkehrsfläche. Das geschützte Biotop (Trockenrasen) liegt südlich der geplanten Straßenverkehrsfläche.

Die Straßenverkehrsfläche wurde weiterhin im Rahmen der faunistischen Untersuchungen mit erfasst. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in dem außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gestellten Antrag auf Ausnahme von den Zugriffsverboten (§ 42 BNatSchG 2007) zur Durchführung einer CEF-Maßnahme (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme) eingeflossen. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Festsetzung der Fläche als Straßenverkehrsfläche nicht entgegen.

Umfang und Zuschnitt der Biotopausprägung wurden ebenso unter dem Aspekt der Wertigkeit (Schutzbedürftigkeit) und der Funktionserfüllung innerhalb des Biotopverbundes berücksichtigt, mit dem Ergebnis, dass der hier in Rede stehende Anteil an Verkehrsflächen mit 280 m² unter Berücksichtigung bestehender Baurechte keine zusätzlich auszugleichenden Eingriffe nach Art und Umfang zu begründen vermag. Auf eine gesonderte Eingriffsermittlung konnte unter dem Aspekt der Nutzungsänderung als Eingriffstatbestand vorliegend in Anbetracht des geringen Umfanges und Schwere (Erheblichkeit) verzichtet werden, zumal Zeitpunkt und Umfang einer Inanspruchnahme zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar sind.

Dessen ungeachtet wurde im Hinblick auf eine räumliche Fassung des Straßenraumes als das Orts- und Landschaftsbild prägende Faktoren darauf geachtet, dass neu zu pflanzende Bäume innerhalb der unmittelbar angrenzenden Stellplatzflächen diese Funktion erfüllen können.

4.1.2 In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542) ist zu beachten, dass auf die Veränderungen abzustellen ist, die sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben, soweit nicht weitergehende fachgesetzliche Bestimmungen zum Arten- und Biotopschutz bestehen.

Zur Vermeidung von Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen der Umwelt durch Gewerbelärm dürfen die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, vom 26. August 1998, GMBI. S. 503) angegebenen Richtwerte entsprechend der tatsächlichen baulichen Nutzungen nicht überschritten werden. Die zu erwartende Zusatzbelastung auf den öffentlichen Straßen ist ebenfalls nach TA Lärm zu überprüfen. Im Rahmen des Verfahrens wurden eine verkehrliche Standortbewertung und Verkehrsabschätzung und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Beurteilung der Planung des gewerblichen Bauvorhabens erfolgt nach TA Lärm.

Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG vom 17. 03 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004, BGBl. I S. 3214) i. V. mit dem Berliner Bodenschutzgesetz (Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, Berliner Bodenschutzgesetz, Bln BodSchG, vom 24.06.2004, GVB. S. 250) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12. 07.1999, geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758) schaffen die Voraussetzungen für einen Bodenschutz und die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen. Zur Einschätzung der Umwelterheblichkeit der im Geltungsbereich vorhandenen schwermetalbelasteten Aufschüttungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten erarbeitet.

Fachplanungen, Landschaftsprogramm

Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet dargestellt. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen an die Nutzung:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes (Vorranggebiet)
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Ggf. Förderung emissionsarmer Heizungssysteme

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz sind folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen dargestellt, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevant sind:

Biotopentwicklungsraum „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (großkronige Parkbäume in

Siedlungen)

- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Aufgrund der Nähe zum Spreeufer gehört zumindest der nördliche Teil des Geltungsbereichs zur überformten Spreeniederung. Soweit möglich, wird der naturräumliche Zusammenhang im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

Aus dem Programmplan Erholung und Freiraumnutzung sind folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen zu berücksichtigen:

Sonstige Flächen außerhalb von Wohngebieten - Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung.

Programmplan Landschaftsbild:

Die Darstellung als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen im südlichen Bereich und die Darstellung als überformte Niederung im nördlichen Bereich stellt auf markante Siedlungs- und Grünstrukturen sowie Berücksichtigung naturräumlicher Zusammenhänge bei der städtebaulichen Gliederung ab.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Der Untersuchungsraum wird je nach Reichweite der Wirkungen des Bebauungsplans schutzgutbezogen abgegrenzt, so dass er Eingriffsraum und Wirkraum einschließlich der Kompensationsflächen umfasst.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Mensch/Gesundheit bezieht sich auf die Reichweite der betrieblichen und verkehrsbedingten Wirkungen, die Gegenstand des Verkehrs- und Schallgutachtens sind.

Für das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt wurde der unmittelbare Geltungsbereich flächendeckend kartiert. Darüber hinaus bestehende faunistische Funktionsbeziehungen werden für einzelne betroffene Tierarten/Tiergruppen (Zielarten) berücksichtigt.

Die Grenze des Geltungsbereichs entspricht dem Eingriffs- und Wirkraum für die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Dabei werden mögliche Schadstoffverfrachtungen berücksichtigt, die bspw. für das Grundwasser, aber auch Oberflächengewässer nicht räumlich, sondern nur funktional abgegrenzt werden können.

In den Untersuchungsraum für das Schutzgut Klima/Luft werden die unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Funktionsräume einbezogen.

Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild werden die an den Geltungsbereich angrenzenden stadtstrukturellen Beziehungen sowie Sichtbeziehungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der Wirkungen auf Kultur- und Sachgüter wird die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereichs in den Untersuchungsraum einbezogen.

Methodik

Die Analyse und Bewertung basiert schwerpunktmäßig auf den Daten und kartografischen Darstellungen des Umweltatlas Berlin und des Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro). Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes wurde zusätzlich der Geltungsbereich im Maßstab des Bebauungsplans flächendeckend kartiert. Die Festlegung der Kriterien zur Bewertung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Wertträger wurden auf der Grundlage des Leitfadens „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ (2005) durchgeführt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurde zunächst das komplexe Wirkungsgeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern Mensch / Gesundheit / Bevölkerung, Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter getrennt erfasst und bewertet. Hierbei wurde eine flächendeckende Bestandsanalyse der Ist-Situation im Bebauungsplangebiet durchgeführt, in der die Flächen gleicher Eigenschaften sachlich und räumlich definiert wurden. Aufgrund ihrer Eigenschaften ließ sich die Bedeutung dieser Flächen und ihre Empfindlichkeit gegenüber der Planung bestimmen.

Zur Bewertung der Auswirkungen wurden Bedeutung und Empfindlichkeiten der Flächen analysiert und gutachterlich mit den Planungswirkungen verknüpft und hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern überprüft. Weiterhin wurde die Erheblichkeit der Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Sinne der gesetzlichen Eingriffsregelung geprüft. Zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen auf die Umwelt erfolgten kontinuierliche Abstimmungen des Vorhabens zwischen dem Vorhabenträger, den zuständigen Behörden und weiteren fachlich Beteiligten.

4.2.2 Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Als wesentliche Auswirkungsparameter auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind Immissionen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. März 2011, BGBl. I S. 282) sowie Wasserverunreinigungen im Sinne des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002, BGBl. I S. 3245, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008, BGBl. I S. 2986) zu nennen, wobei Schadstoffe bau- oder betriebsbedingt direkt oder über die Belastungspfade Boden, Wasser und Luft indirekt einwirken können. In Betracht kommt ferner die strukturelle Einpassung des Vorhabens in die Umgebung.

Bestand

Das Bebauungsplangebiet selber ist noch durch die vormalige Nutzung als Sportplatz gekennzeichnet. Mit Ausnahme der im Norden des Geltungsbereichs gelegenen Ruine des ehemaligen Vereinsgebäudes ist das Grundstück unbebaut. Die Umgebung des Geltungsbereichs ist heterogen geprägt.

Als empfindliche Nutzung ist im Wirkraum die westlich der Köllnischen Straße liegende Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Vorbelastungen

Vorbelastung durch Verkehrslärm sind durch die Bestandsverkehre gegeben:

Schnellerstraße: Hohe Verkehrslärmvorbelastung durch 18.300 Kraftfahrzeuge pro Tag (Straßenverkehrszählung Berlin 2009), im Bereich des Geltungsbereiches liegen keine empfindlichen Nutzungen an der Schnellerstraße. An den nächsten Fassaden von empfindlichen Wohngebäuden, außerhalb des Geltungsbereichs, ca. 60 m vom Geltungsbereich entfernt und unmittelbar an der Schnellerstraße liegen, werden folgende Daten der strategischen Lärmkarte erhoben: Wohngebäude Schnellerstraße 72, FIS Broker Strategische Lärmkarte, Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden, Fassadenschlüssel Nr. S-3239909, LDEN 72,8 dB(A), LN 64,9 dB(A). Diese Bestandsbelastungen an den Fassaden zu Schnellerstraße sind sehr hoch und liegen oberhalb der Gesundheitsgefährdungsschwelle entsprechend der Rechtsprechung für Wohnbebauung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Köllnische Straße: Die Verkehrslärmvorbelastung ist an der Wohnanliegerstraße Köllnische Straße mit geringer Verkehrsbelastung als gering einzuschätzen.

S-Bahn Linie S 47: Durch die S-Bahnlinie werden Schallemissionen verursacht, die mit der oben beschriebenen Verkehrslärmvorbelastung zusammen dazu beitragen, dass im Plangebiet 9-38 VE FIS-Broker strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LN Werte vom ca. 55-60 dB(A) vorliegen.

Vorbelastung durch verkehrsbedingte Luftbelastungen sind an der Schnellerstraße in dem Abschnitt angrenzend zu der Planung 9-38 VE gegeben und als mäßig einzuschätzen, siehe dazu Kapitel 4.2.3.

Bodenbelastungen

Zu vorhandenen Bodenbelastungen auf dem Gelände wurde ein geotechnischer Bericht (Geotechnischer Bericht / Gutachten Nr. 01.08.1249 der ifb Eigenschenk + Partner GmbH, Pesterwitz/Dresden, 15.07.2008) und ein umwelttechnischer Bericht (Umwelttechnischer Bericht / Gutachten Nr. 01.08.1249/1 der ifb Eigenschenk + Partner GmbH, Pesterwitz 12.08.2008) verfasst.

Im Ergebnis dieser orientierenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass in den anthropogenen Auffüllungen (mittlere Mächtigkeit: 0,6 m, ca. 0,1 m unter der Geländeoberkante) mineralische Fremdbestandteile in relativ hohen Gehalten von oft über 30% vorhanden waren. Hierbei handelte es sich vor allem um Bauschutt (Ziegelreste), z.T. auch um Schlacke sowie fallweise Glas, Asche, Kohle, Stoff und Holz. Die Auffüllungen waren stets organoleptisch unauffällig. Unter diesen Auffüllungen waren natürlich anstehende, organoleptisch unauffällige Talsande anstehend. Aufgrund von chemisch/analytischen Untersuchungen der Bodenproben besteht Umweltrelevanz für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser.

Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch wurde festgestellt, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für Industrie- und Gewerbegebiete in den Einzelproben der oberflächennahen Auffüllung im Bereich des geplanten Gebäudes nicht erreicht werden. Auch bei einer Verschiebung des Gebäudes nach Norden und Schaffung einer Grünfläche bzw. Erhalt eines Biotops südlich davon wird der dann heranzuziehende Prüfwert für Park- und Freizeitanlagen in den südlichen Rammkernbohrungspunkten nicht erreicht. Eine Gefährdung von Menschen kann daher ausgeschlossen werden.

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung werden für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit Ausnahme eines Prüfwertes aus der Rammkernbohrung (RKB) 4 deutlich unterschritten. In einer Probe aus der RKB 4 (diese im Bereich der künftigen südöstlichen Ecke des vorgesehenen Gebäudes gelegen) wurde der Prüfwert für Kupfer vergleichsweise knapp mit 52 µg/l um 4% überschritten. Dieser Prüfwert gilt jedoch erst für den Eintrittsort des Sickerwasser in das Grundwasser. Beim Durchsickern von ca. 1,80 m Fein- und Mittelsand unterhalb der belasteten Auffüllung wird der Kupfergehalt

noch etwas reduziert und dann unterhalb des Prüfwertes liegen. Bei den Schadstoffgehalten in der Originalsubstanz werden die Berliner Beurteilungswerte für das Schutzziel Grundwasser in den Einzelproben im Bereich des Gebäudes bei Cadmium, Kupfer und Zink in den RKB 4, 5 (künftige Gebäudemitte) und 6 (künftige nordwestliche Gebäudeecke) und bezogen auf das geplante Gebäude damit in einem Streifen von Südost nach Nordwest deutlich bis sehr deutlich, bei Kupfer und Zink bis auf über das 20-fache in der RKB 4, überschritten. Beim Überschreiten der Beurteilungswerte im Einzelfall gilt es als hinreichend wahrscheinlich, dass eine Grundwasserverunreinigung begründet werden kann. Jedoch sprechen die Vergleichsweise nur mäßig hohen, die Prüfwerte nicht überschreitenden Eluatwerte (vgl. hierzu auch Schutzgut Boden, oben) gegen diese Annahme. Eine Gefährdung von Menschen und dem Grundwasser durch die Ausführung des geplanten Vorhabens kann ausgeschlossen werden.

Es ist anzumerken, dass bei einer Sanierung der Böden durch Aushub und Auffüllung vorhandene Biotope zerstört werden würden. Da die durchgeführten Untersuchungen orientierenden Charakter hatten, kann die konkrete Schadstoffbelastung von kleinflächigen Teilräumen von den Darstellungen abweichen.

Anfallender Bodenaushub ist abfalltechnisch entsprechend der LAGA-Richtlinie für Boden größtenteils als Z2 bzw. bei einem höheren Gehalt an mineralischen Fremdbestandteilen gemäß der LAGA-Richtlinie M 20 für Bauschutt einzustufen. Damit kann der Aushub nach den in Berlin angewendeten Kriterien nicht wieder auf der Baustelle eingebaut werden und muss anderorts entsprechend Einstufung verwendet bzw. entsprechend Deklaration entsorgt werden. Nach gegenwärtigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Boden als „gefährlicher Abfall“ entsorgt werden muss.

Kampfmittel

Bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln gibt es keine konkreten Hinweise. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann jedoch nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin ist unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.

Auswirkungen durch die strukturelle Einpassung des Vorhabens

Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielen zur Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen. Im Zusammenwirken mit bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im Umfeld werden durch das Vorhaben die Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum im bezirklichen Zentrengefüge erfüllt. Neben dem Abbau funktionaler Defizite wird eine Stärkung der Versorgungsstruktur für die umliegenden Wohngebiete erreicht. Die funktionale Orientierung auf die Nahversorgung entspricht nach Art und Umfang dem angestrebten wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich.

Eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist durch die Planung oder das konkrete Vorhaben nicht zu erwarten. Das Vorhaben entspricht den Anforderungen der TA Lärm.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Charakteristik des Untersuchungsgebietes

Mit Ausnahme der im Norden des Geltungsbereichs gelegenen Ruine des ehemaligen Vereinsgebäudes ist das brach liegende Grundstück unbebaut. Im nördlichen Bereich ist älterer Baumbestand vorhanden. Auf dem gesamten Gelände hat sich Spontanvegetation stark ausgebreitet, wobei sich auf der Fläche der ehemaligen Sportanlage trocken geprägte Vegetation mit Gehölzaufwuchs entwickelt hat. Die Ausprägung des Trockenstandorts entspricht dem Schutzstatus eines gemäß § 26a NatSchGBl geschützten Biotops. Durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (der sogenannten „Föderalismusreform“) wurden die

Gesetzgebungskompetenzen im Bereich des Naturschutzrechtes so geändert, dass nunmehr § 30 BNatSchG unmittelbar anzuwenden ist. Die Verbote des § 30 Abs. 2 Satz 1 gelten aber auch für die von den Ländern geschützten Biotop. Daher wird im weiteren bei der zu Grunde zu legenden Rechtsnorm ausschließlich auf das Bundesrecht Bezug genommen.

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist mit einem relativ hohen Anteil an Freiflächen ausgestattet und mit Einzelbäumen, Baumreihen, Gärten und Brachflächen stark durchgrünt.

Festgesetzte oder geplante Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasserabhängige Ökosysteme sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Biotopbestand

Eine erste Bestandserfassung im Geltungsbereich erfolgte im Oktober 2007. Diese wurde in der Vegetationsperiode 2008 bezüglich der Ausprägung der Biotoptypen und deren Abgrenzungen überprüft und ergänzt.

Folgende Biotoptypen sind im Geltungsbereich vorhanden:

Trocken- und Magerrasen, insgesamt ca. 7.100 m², dabei handelt es sich um

- Silbergrasreiche Pionierfluren mit spontanem Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 – 30 %) und
- Grasnelkenfluren und subkontinentale Schafschwingel-Rasen, (ca. 30 % der Trockenrasenfläche), zum Teil in der Ausprägung Heidenelken-Grasnelkenflur.

Innerhalb der Fläche befindet sich ein

- Laubgebüsch trockener Standorte mit ca. 100 m²

Die übrigen Flächenanteile verteilen sich auf Ruderalfluren, insgesamt ca. 4.162 m² davon

- 90 % hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Staudenfluren
- 10 % ruderal Landreitgrasfluren

Laubgebüsche

- frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten ca. 590 m²

Einzelbäume und Baumgruppen, insgesamt ca. 1.300 m² Kronentrauffläche.

Biotopbeschreibung

Trocken- und Magerrasen, Sandtrockenrasen (geschützt nach § 30 BNatSchG)

Auf dem ehemaligen Sportplatz haben sich Trocken- und Magerrasen entwickelt, die der pflanzensoziologischen Klasse *Sedo-Scleranthetea Br.Bl. 1955 em. Th. Müll. 1961* zuzuordnen sind. Die nach unterschiedlichen Pflanzengesellschaften zu differenzierenden Untertypen Silbergrasreiche Pionierfluren (GTSC) und Grasnelkenfluren (GTSA) sind teilweise eng miteinander verzahnt bzw. gehen ineinander über, so dass eine exakte räumliche Abgrenzung schwierig ist. Beide Biotoptypen werden deshalb in der Biotopkarte als Gesamtfläche dargestellt. Im Jahr 2007 war bereits starker Gehölzaufwuchs vorhanden, der sich in der folgenden Vegetationsperiode stark weiter entwickelt hat und bis Ende August 2008 ca. 30 % der trocken geprägten Fläche eingenommen hat.

Auf teils lückigen sandigen und kiesigen Standorten dominiert das Silbergras (*Corynephorus canescens*). Hinzu kommen meist Arten der Grasnelkenfluren oder der ruderalen Halbtrockenrasen.

Vorkommen von geschützten und gefährdeten Pflanzenarten:

- Gemeine Grasnelke (*Armeria maritima* ssp. *elongata*) geschützt nach BArtSchVO, Gefährdungskategorie 3 der RL Deutschland
- Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*) geschützt nach BArtSchVO, Art der Vorwarnliste RL Berlin
- Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) (geschützt nach BArtSchVO, Gefährdungskategorie 3 der RL Deutschland)

Das den Biotoptyp GTSC kennzeichnende Silbergras (*Corynephorus canescens*) ist nur kleinflächig ausgeprägt. Im unmittelbaren Sportplatzbereich ist der Boden relativ verdichtet und die Ausprägung der Biotypen relativ artenarm und stark mit Moosen durchsetzt. Der Birkenaufwuchs hat innerhalb eines Jahres stark zugenommen.

Die den Biotoptyp GTSA kennzeichnende Gemeine Grasnelke (*Armeria maritima* ssp. *elongata*) ist sehr zahlreich vertreten. Die Arten Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*) und Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) wurden als vereinzelte kleine Trupps an den Rändern des ehemaligen Sportplatzes nachgewiesen.

Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren

Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren sind hauptsächlich an den Rändern des Geltungsbereichs im Übergang zu den Gehölzbeständen vorhanden, wobei am südlichen Rand Kanadische Goldrute und Rainfarn dominieren. Die Übergänge sind sowohl innerhalb der verschiedenen pflanzensoziologischen Verbände dieses Biotyps als auch zu den Verbänden der Trockenrasen bzw. ruderalen Halbtrockenrasen fließend. Im Gegensatz zu den angrenzenden trocken und nährstoffarm geprägten Biotypen hat hier der Gehölzaufwuchs im Untersuchungszeitraum kaum merklich zugenommen.

Im Bereich der Baumgruppen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs finden sich kleinflächig Elemente der frischen, nährstoffreich geprägten Säume.

Laubgebüsche

Laubgebüsche frischer Standorte haben sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze und um das leer stehende Gebäude entwickelt, ein weiterer kleiner Bestand befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze.

Hauptbestandsbildner sind Schneebeere (*Symphoricarpos rivularis*) und Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*). Diese wurden vermutlich als Hecken angepflanzt und haben sich spontan ausgebreitet. Bei beiden Straucharten handelt es sich um nicht heimische Arten, die in Gärten und Parks angepflanzt werden und häufig verwildern.

Die Gehölze bilden zum Teil eine Strauchschicht unter den Bäumen aus. Entlang der Köllnischen Straße wird die Baumkronenschicht von Alleebäumen gebildet, deren Standorte (Gehweg Köllnische Straße) außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs hat sich auf trockenem Standort ein ca. 100 m² großes Sanddorngebüsch (*Hippophae rhamnoides*) entwickelt, das den Laubgebüschten trockenwarmer Standorte zuzuordnen ist.

Schutzstatus: Laubgehölze frischer Standorte unterliegen als relativ häufige Biotope keinem generellen Schutz. Im Zusammenhang mit geschützten Biotopen stehen sie unter Schutz nach § 30 BNatSchG. Im Geltungsbereich grenzen die Gebüsche nicht unmittelbar an die geschützten Trockenrasen an, sondern bilden mit nicht heimischen Arten einen wenig naturnahen Bestand im Übergang von den Ruderalfluren zu den Baumgruppen. Der Schutzstatus ist daher hier nicht gegeben.

Bei dem kleineren Sanddorngebüsch handelt es sich um ein Pioniergebüsch, das im unmittelbaren Kontakt zu dem Trockenrasen steht. Es ist daher in den Schutzstatus mit einzubeziehen.

Einzelbäume und Baumgruppen

Der Baumbestand setzt sich aus Bäumen unterschiedlichen Alters und verschiedener Arten zusammen. Sehr alte, totholzreiche Bäume mit Höhlen befinden sich nicht darunter. Hauptsächlich vertreten ist die Birke (*Betula pendula*), daneben Ahorn-Arten (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*), Pappeln, (*Populus nigra* 'Italica' und *Populus canescens*), Eichen (*Quercus petraea*, *Quercus robur*), außerdem einzelne Kiefern (*Pinus sylvestris*), eine Linde (*Tilia cordata* bzw. Kreuzungen mit anderen Arten), Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*).

Bauwerke

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich das überwiegend in Holzbauweise errichtete, stark verfallene ehemalige Vereinsgebäude, dessen Farb-Graffiti auf mehr oder weniger starke Frequentierung durch Menschen hindeuten. Brutstätten von Gebäudebrütern wurden zum Zeitpunkt der Kartierungen nicht nachgewiesen.

Anforderungen bzgl. besonderer habitat- und artenschutzrechtlicher Belange

Habitatschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von der Planung und von dem konkreten Vorhaben nicht betroffen.

Artenschutz

Zum Schutz wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten, wie z.B. Vögel, aber auch Zauneidechsen finden die Vorschriften des § 44 BNatSchG Anwendung.

Demnach sind im Hinblick auf die Zulassung des Bauvorhabens Verbotstatbestände nur dann gegeben, wenn und soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Um derartige Umstände in geeigneter Weise zu vermeiden, wurden in Abstimmung mit der örtlich zuständigen Behörde bereits im Jahr 2008 vorgezogene Maßnahmen zur Etablierung der Eidechsenpopulation auf einer nicht vom Bauvorhaben beeinträchtigten Fläche ergriffen und kontinuierlich weitergeführt.

Schutzgut Boden

Gemäß der geologischen Übersichtskarte von Berlin und Umgebung stehen im Untersuchungsgebiet Fluss- und Urstromtalablagerungen sowie Ablagerungen der Weichselkaltzeitlichen Urstromtäler an. Es handelt sich hierbei um pleistozäne Sande. Infolge früherer Geländeregulierungen und vorangegangener Nutzung des Standorts sind an der Oberfläche geringmächtige Auffüllungen vorhanden.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist relativ flach, die Geländehöhen bewegen sich um 35 m ü NHN.

Weitere Kenndaten gemäß Umweltatlas Berlin:

- Archivfunktion für die Naturgeschichte: gering
- Austauschhäufigkeit des Bodenwassers: mittel

- keine besondere naturräumliche Eigenart der Böden
- Naturnähe: extrem stark verändert (Stufe 9 in 10stufiger Skala; Sportplatz), stark im gesamten Bodenaufbau veränderte Böden, überwiegend Aufschüttungsböden, Naturnähe sehr gering
- Bindungsstärke für Schwermetalle: sehr hoch

Bodengesellschaften: Pararendzina + Lockersyrosem + Regosol (Siedlungsfläche auf Talsand, zum Teil auf Aufschüttung)

- Ertragsfunktion für Kulturpflanzen: gering
- Filtervermögen: Wasserdurchlässigkeitsstufe sehr gering, Filtervermögen hoch
- Lebensraumfunktion für naturnahe, seltene Pflanzengesellschaften: nach Umweltatlas gering
- Puffer- und Filterfunktion: gering
- Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt: Austauschhäufigkeit des Bodenwassers 1 – < 3 Austausche pro Jahr, Stufe mittel; Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt mittel
- Nährstoffspeicher-/Schadstoffbindungsvermögen: gering
- Regionale Seltenheit der Bodengesellschaften: häufig
- Nährstoffversorgung des Bodens: Stufe mäßig, Einstufung nährstoffarm

Kriterien für die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen sind:

1. Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften
2. Ertragsfunktion für Kulturpflanzen
3. Puffer- und Filterfunktion
4. Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt
5. Archivfunktion für die Naturgeschichte

Nach diesen Kriterien ist die Leistungsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt gering. Diese Einstufung erfolgt gemäß Umweltatlas bei geringer Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen < 9) und keiner hohen Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen. Nach der Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz“ handelt es sich um einen Unerheblichkeitsbereich, also um Böden ohne besondere Anforderungen, d. h. die allgemeinen Belange des Bodenschutzes sind zu berücksichtigen und es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Vorbelastungen/Altlasten

In einem geotechnischen Gutachten (Geotechnischer Bericht / Gutachten Nr. 01.08.1249 der ifb Eigenschenk + Partner GmbH, Pesterwitz/Dresden, 15.07.2008) mit einer orientierenden Altlastenuntersuchung wurde die Auffüllung im Bereich des geplanten Gebäudes in einer Mischprobe untersucht. Hierbei wurden auffällige Gehalte an Cadmium, Kupfer und Zink in der Originalsubstanz festgestellt. Hierauf aufbauend wurde eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme verfasst (Umweltechnischer Bericht / Gutachten Nr. 01.08.1249/1 der ifb Eigenschenk + Partner GmbH, Pesterwitz, 12.08.2008). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in den anthropogenen Auffüllungen (mittlere Mächtigkeit: 0,6 m, ca. 0,1 m unter der Geländeoberkante) mineralische Fremdbestandteile in relativ hohen Gehalten von oft über 30 % vorhanden waren. Hierbei handelte es sich vor allem um Bauschutt (Ziegelreste), z.T. auch um Schlacke sowie fallweise Glas, Asche, Kohle, Stoff und Holz. Unter diesen Auffüllungen waren natürlich anstehende, organoleptisch unauffällige Talsande anstehend.

Aufgrund von chemisch/analytischen Untersuchungen der Bodenproben besteht Umweltrelevanz für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser.

Bezüglich des *Wirkungspades Boden-Mensch* wurde festgestellt, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für Industrie- und Gewerbegebiete in den Einzelproben der oberflächennahen Auffüllung im Bereich des geplanten Gebäudes nicht erreicht werden. Auch bei einer Verschiebung des Gebäudes nach Norden und Freihaltung von Bebauung bzw. Erhalt eines Biotops südlich davon wird der hilfsweise heranzuziehende Prüfwert für Park- und Freizeitanlagen nicht erreicht. Dieser Wert von 50 mg/kg wird nur in der Probe in der nordwestlichen Ecke des Gebäudes überschritten. Dieser Bereich wird nachzeitigem Planungsstand überbaut werden. Eine Gefährdung von Menschen ist daher auszuschließen.

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den *Wirkungspfad Boden-Grundwasser* wurden mit Ausnahme eines Prüfwertes deutlich unterschritten. In einer Probe wurde der Prüfwert für Kupfer um 4 % überschritten. Dieser Prüfwert gilt jedoch erst für den Eintrittsort des Sickerwassers in das Grundwasser. Es ist deshalb begründet davon auszugehen, dass beim Durchsickern von ca. 1,80 m Fein- und Mittelsand unterhalb der belasteten Auffüllung der Kupfergehalt noch etwas reduziert wird und dann unterhalb des Prüfwertes liegt (siehe auch Kapitel II.4.2.2, Unterkapitel „Bodenbelastungen“).

Aus Sicht der Bodengutachter bestehen gegen die geplante Nutzung keine Bedenken. Bei Bodenaushub aus den belasteten Bereichen sind jedoch die Bestimmungen der LAGA-Richtlinie zu beachten. Eine Wiederverwendung von Aushub auf dem Grundstück ist danach unzulässig.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Die minimale Entfernung zur Spree beträgt ca. 60 m zwischen dem nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs und dem südliche Spreeufer.

Entwässerung

Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen ist aufgrund der durchlässigen Bodenverhältnisse gering. Er wird im Umweltatlas mit 50 – 100 mm/a angegeben.

Infolge der Bebauung und Versiegelung ist zunächst von einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit von einer Beeinträchtigung des Wasserhaushalts auszugehen. Diese Beeinträchtigung wird durch die Anlage eines Versickerbeckens und die Begrünung einer Dachfläche weitmöglichst gemindert. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen (Stellplätze und Zufahrten) wird gefasst und vor Einleitung in die Vorflut soweit behandelt, dass eine 80 %-ige Reduzierung der Schmutzfracht sicher gestellt ist.

Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers wird im Untersuchungsgebiet gemäß Umweltatlas mit 2 – 3 m angegeben. Die Grundwasserneubildung ist mit 300 – 350 mm/a als hoch einzustufen.

Durch die Anlage eines Versickerbeckens wird das anfallende Niederschlagswasser größtenteils weiterhin zur Versickerung gebracht, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu erwarten ist.

Vorbelastung/Altlasten

Aufgrund des geringen Flurabstandes und der nicht bindigen Deckschichten ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Umweltatlas hoch (dem entspricht der Geschützteitsgrad: „nicht geschützt“). Aufgrund der nachgewiesenen Schwermetallbelastung des Bodens (vgl. „Schutzgut Boden“, oben) ist von einer gewissen Vorbelastung des Grundwassers auszugehen, konkrete Daten liegen jedoch hierzu nicht vor. Der Altlastengutachter kommt aus folgenden Gründen zu dem Schluss, dass gegen die geplante Nutzung hinsichtlich der Grundwasserkontamination keine Bedenken bestehen.

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden mit Ausnahme eines Prüfwertes deutlich unterschritten. In einer Probe wurde der Prüfwert für Kupfer um 4% überschritten. Dieser Prüfwert gilt jedoch erst für den Eintrittsort des Sickerwassers in das Grundwasser. Es ist deshalb begründet davon auszugehen, dass beim Durchsickern von ca. 1,80 m Fein- und Mittelsand unterhalb der belasteten Auffüllung der Kupfergehalt noch etwas reduziert wird und dann unterhalb des Prüfwertes liegt.

Bei einem Fehlen entsprechender Prüfwerte in der Bundes-Bodenschutz-Verordnung und nach gutachterlicher Praxis werden auch die Bewertungskriterien für die Bewertung von Grundwasserverunreinigungen in Berlin (Berliner Liste 2005) herangezogen. Diese Berliner Beurteilungswerte wurden für das Schutzziel Grundwasser im Bereich des Gebäudes bei Cadmium, Kupfer und Zink und bezogen auf das geplante Gebäude in einem Streifen von Südost nach Nordwest deutlich bis sehr deutlich, bei Kupfer und Zink bis auf über das 20-fache überschritten. Beim Überschreiten der Beurteilungswerte im Einzelfall gilt es als hinreichend wahrscheinlich, dass eine Grundwasserverunreinigung begründet werden kann. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sprechen jedoch die vergleichsweise nur mäßig hohen, die Prüfwerte nicht überschreitenden Eluatwerte gegen diese Wahrscheinlichkeit.

Aus Sicht des Altlastengutachters stellt die Überbauung des belasteten Bodenbereichs, so wie er geplant ist, eine wirksame technische Sicherung der Altlast und einen effektiven Schutz des Grundwassers vor evtl. Verunreinigungen dar. Die belastete Auffüllung liegt deutlich oberhalb des Grundwasserspiegels und muss außerdem im Bereich des Gebäudes zumindest im Bereich der geplanten Bodenplatte und Fundamente bauseitig bedingt entfernt werden. Eine Gefährdung des Grundwassers muss bei Überbauung nicht mehr befürchtet werden.

Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem nicht belasteten Siedlungsraum bzw. klimatischen Komfortbereich. Er liegt im Bereich der großräumigen, von Ost nach West gerichteten Luftleit- und Ventilationsbahn der Spree und damit im Einwirkungsbereich von Kaltluftentstehungsgebieten. Die Klimafunktionen sind durch mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen, durch hohen Luftaustausch, geringe Schwülegefährdung und somit maximal geringe bioklimatische Belastung gekennzeichnet.

Das bodennahe Windfeld ist in Richtung Südwest gerichtet.

Bezüglich der Luftschadstoffbelastung ist von einer verkehrsbedingten Vorbelastung auszugehen. Nach der im Rahmen der Vorhabensplanung erstellten verkehrlichen Standortbewertung und Verkehrsabschätzung gilt die Schnellerstraße aufgrund der Belegungswerte als hoch belastet. Die Verkehrsbelastung wird mit 6.400 – 16.000 Kfz/Tag angegeben, der Anteil der Lkw mit 260 – 720 Lkw/Tag (Jahr 2004).

Bewertung der Auswirkungen

Klima:

Die Überbauung und Versiegelung von klimatisch wirksamen Freiräumen führt zu einer verstärkten strahlungsbedingten Aufheizung der betroffenen Flächen. Aufgrund der guten Durchlüftung ist bei der geplanten Größenordnung des Vorhabens jedoch keine Auswirkung auf umgebende Nutzungen zu erwarten. Klimatisch ausgleichend wirken die geplante Dach- und Fassadenbegrünung, die darüber hinaus gebäudeklimatische Vorteile bewirken.

Luft:

Luftschadstoffe, für die Grenzwerte vorgesehen sind und die im Stadtgebiet Berlin ständig beobachtet werden, sind Partikel PM 10 und Stickoxide NO₂. Gemäß Umweltatlas (FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Verkehrsbedingte Luftbelastung 2005) wurde für den Straßenabschnitt der Schnellerstraße nur eine mäßige Belastung durch die genannten Schadstoffe festgestellt.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet ist umgeben von Verkehrswegen und städtischen Nutzungen. Die naturräumliche Lage innerhalb der Spree-Niederung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans weder durch Geländeformen oder Topografie noch durch typische Vegetationsstrukturen der Flussniederungen erkennbar. Zu berücksichtigende quartierstypische Bebauungsstrukturen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Kleinträumig identitätsstiftende Sichtbeziehungen, die für den Charakter des Eingriffsraumes wesentlich sind und zu seiner Eigenart erheblich beitragen (z. B. landschaftsarchitektonisch gestaltete Sichtbeziehungen oder Blickachsen) sind im Geltungsbereich und daran angrenzend ebenfalls nicht relevant.

Anforderungen an das Grundstück bezüglich der Freiflächenversorgung und der naturgebundenen Erholungsnutzung bestehen nicht. Das Grundstück ist seit jeher eingezäunt und somit nicht frei zugänglich.

Zu berücksichtigen ist der hohe Anteil landschaftstypischer Elemente, zu denen der prägende Baumbestand und die nach Nutzungsauffassung naturnahen Biotopflächen zu zählen sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale, denkmalgeschützte Gebäude oder sonstige schützenswerte Kultur- oder Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Die vormals ausgeübte Nutzung (Sportplatz) genießt keinen Bestandsschutz und könnte in Anbetracht der Nähe zur Wohnbebauung auch nicht ohne Weiteres wieder aufgenommen werden.

Wechselwirkungen

Durch die Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen (Versiegelung) ergeben sich multifunktionale Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Pflanzen und Tiere.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden – Wasser – Mensch können sich prinzipiell aufgrund der vorhandenen Belastung des Bodens durch schwermetallhaltige Substanzen ergeben. Eine Gefährdung von Menschen ist jedoch nach den Ergebnissen der Altlastenuntersuchung nicht gegeben. Durch die Überbauung der am meisten belasteten Bereiche wird eine Verfrachtung von Schadstoffen in das Grundwasser verhindert. Der Aushub von Boden darf nach den geltenden Bestimmungen bei

entsprechender Belastung nicht wieder verwendet werden. Zusätzliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Es ist anzumerken, dass bei einer Sanierung der Böden durch Aushub und Auffüllung vorhandene Biotope zerstört werden würden.

4.2.3 Prognose und Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Prognose erfolgt unter Einbeziehung der gemäß Planungsstand vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen; diese werden in Kapitel II.4.2.5 „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt“ gesondert beschrieben.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Auswirkungen durch den Verkehr

Zur Beurteilung des Standortes aus verkehrlicher Sicht wurde 2009 eine Standortbewertung durchgeführt (Berlin, Treptow-Köpenick, BV Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße, Verkehrliche Standortbewertung 9-38 VE, Rumen Genow / Beraten + Planen, Neuenhagen, 15.03.2009), die 2010 ergänzt wurde (Berlin, Treptow-Köpenick, BV Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße, Verkehrliche Standortbewertung 9-38 VE, Aktualisierung nach Änderung der Planung, Rumen Genow / Beraten + Planen, Neuenhagen, 30.11.2010). Ergänzend dazu liegt nun die Straßenverkehrszählung Berlin 2009 vor. Die Schnellerstraße als Teil einer Wegeverbindung zwischen Ober- und Niederschöneweide ist verkehrlich entsprechend hoch belastet.

Die verkehrliche Belastung auf der Schnellerstraße im betroffenen Abschnitt liegt bei DTV 18.300 KFZ/Tag (Straßenverkehrszählung Berlin 2009). Durch das Vorhaben wird ein zusätzlicher Verkehr von 600 KFZ/Tag erzeugt, der ausschließlich über die Schnellerstraße abgewickelt wird (Verkehrsgutachten). Entsprechend der Prognose für 2015 wird der Verkehr der Schnellerstraße in dem Abschnitt auf DTV 17400 KFZ/Tag absinken (Verkehrsgutachten). Ableitung daraus: In der Bilanz wird sich die Verkehrsbelastung auf der Schnellerstraße in dem Abschnitt bis 2015 trotz der Zusatzbelastung durch das Vorhaben um ca. 300 KFZ/Tag gegenüber dem Bestand von 2009 reduzieren. Abgeleitet aus der geplanten Nutzungsstrukturen (Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit 1550 m² Verkaufsfläche) mit ergänzenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Nutzungen (ca. 660 m² Verkaufsfläche) kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass die Anbindung des Bauvorhabens an das anliegende übergeordnete Straßennetz abgewickelt werden kann.

Auswirkungen durch Lärm und Luftschadstoffe

Das Vorhaben wird nur einen geringen Verkehr von 600 KFZ/Tag auf die Schnellerstraße erzeugen (Verkehrsgutachten). Da in der Bilanz bis 2015 auf der Schnellerstraße auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Vorhabens mit abnehmendem Verkehr zu rechnen ist (siehe oben), sind auf der Schnellerstraße keine zusätzlichen Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe durch Verkehr bis 2015 zu erwarten.

Entsprechend den geltenden Berechnungsgrundlagen wurde eine schalltechnische Prognose zu dem Bauvorhaben erstellt (Schalltechnische Untersuchung – Abschließende Überarbeitung auf der Basis des Planungsstandes 16.11.2010 sowie der Planung Luft / Kälte Mai 2011, Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Neubau eines Rewe-Marktes in Berlin-Treptow, OT Oberschöneweide, Schnellerstraße 74 / Köllnische

Straße 36, Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, Jahnsdorf, 14.07.2011) . Diese basiert auf den Ergebnissen der verkehrlichen Standortbewertung (Berlin, Treptow-Köpenick, BV Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße, Verkehrliche Standortbewertung (9-38 VE), Rumen Genow / Beraten + Planen, Neuenhagen, 15.03.2009 mit Ergänzung vom 30.11.2010 sowie ergänzenden Erkenntnissen durch die Verkehrszählung 2009). Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben der TA-Lärm hinsichtlich des Schallschutzes unter Anwendung bestimmter Minderungsmaßnahmen entsprechen wird (siehe zu den Minderungsmaßnahmen Kapitel II 4.2.5). Die Minderungsmaßnahmen sind Teil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Teil des Durchführungsvertrages vom 16.03.2011 / 26.07.2011 / 06.10.2011 (Notar Rainer Kosewähr, Berlin) und berücksichtigen alle betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens, so auch die zeitweilige Bedienung einer zweiten Zu- und Ausfahrt, in Höhe der östlichen Grundstücksgrenze.

Mit zusätzlichen Lärmbelastungen ist während der Bauzeit des Vorhabens zu rechnen. Diese sind aufgrund der begrenzten Zeitdauer, der vorhandenen Erschließungsstraßen und der für den Baubetrieb einschlägigen Regelungen nicht als erheblich zu beurteilen.

Die Luftschadstoffbelastung im Bereich der Schnellerstraße 74 wird vor allem durch den Schadstoffausstoß des bestehenden Kraftfahrzeugverkehrs auf der Schnellerstraße verursacht. Luftschadstoffe, für die Grenzwerte vorgesehen sind und die im Stadtgebiet Berlin ständig beobachtet werden, sind Partikel PM₁₀ und Stickoxide NO₂. Gemäß Umweltatlas (FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Verkehrsbedingte Luftbelastung 2005) wurde für den Straßenabschnitt der Schnellerstraße nur eine mäßige Belastung durch die genannten Schadstoffe festgestellt. Die Zunahme des Verkehrs durch das Vorhaben ist sehr gering im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen auf der Schnellerstraße. Das Verkehrsaufkommen der Schnellerstraße ist in der Bilanz bis 2015 abnehmend. Durch das Vorhaben ist daher keine relevante Änderung der Belastung durch Abgase zu erwarten. Die Köllnische Straße ist durch Verkehrsabgase des Vorhabens kaum betroffen, da die Grundstückszufahrten ausschließlich an der Schnellerstraße liegen werden und die Wohnbebauung durch eine Schallschutzwand räumlich von den Parkplätzen getrennt sein wird.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Auswirkungen auf den Biotopbestand, Biotopschutz

Aufgrund der geplanten Flächennutzungen kommt es zum Verlust des Biotopbestandes auf ca. 2/3 der Fläche des Geltungsbereichs davon betroffen sind rund 0,6 ha geschützter Trockenrasen und 31 Bäume, die nach den Kriterien der Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind.

Ein Erhalt der nach § 30 Abs. 2 BNatSchG geschützten Biotopflächen ist unter Berücksichtigung des geplanten Nutzungskonzepts nur teilweise möglich. Gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden, wenn auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten sind. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

Auswirkungen auf die Fauna, Artenschutz

Im Jahr 2008 wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt (Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz zum Projekt Bebauungsplan 9-38 VE, Endbericht, Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfen, Berlin, September 2008). Es wurde eine avifaunistische Erfassung bzw. Potenzialabschätzung vorgenommen. Außerdem wurden Aussagen zu vorkommenden Reptilien, Heuschrecken und Wildbienen getroffen.

Da im Rahmen der faunistischen Untersuchungen gesetzlich geschützte Arten festgestellt wurden, sind im Rahmen der Realisierung des Vorhabens auch die artenschutzrechtlichen Regelungen der §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Hervorzuheben ist das Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Zauneidechse.

Auswirkungen auf den Lebensraum der Avifauna

Durch die Anlage des geplanten Gebäudes sowie der angrenzenden Infrastruktur zu erwartende Wirkprozesse werden insbesondere verursacht durch direkte Inanspruchnahme von Vogel-Habitaten. Die genannte Wirkung kann sich in verschiedener Hinsicht negativ auf die Avifauna auswirken.

Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ein Gebäude abgerissen wird, Gehölze entfernt werden und Boden abgetragen wird, gehen voraussichtlich Brutstätten von Gebäude-, Gehölz- (inkl. Gebüsch) und Bodenbrütern verloren. Weiterhin werden anlagebedingt Nahrungshabitate beeinträchtigt.

Somit können bau- und anlagebedingt Brutplätze, Teile von Revieren oder Nahrungshabitate von häufigen und ungefährdeten Arten verloren gehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Regelungen des Durchführungsvertrages beinhalten folgende Maßnahmen zur Neuanlage und Entwicklung von Lebensräumen der Avifauna: Erhalt von wertvollem Gehölzbestand innerhalb der Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereichs, Neupflanzung von Bäumen und Gehölzflächen, Entwicklung und Anlage von Brut-, Nist- und Nahrungshabitaten durch langfristige Pflegemaßnahmen sowie Dachbegrünung.

Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der Zauneidechse:

Im Rahmen der Erfassungen im Jahr 2008 wurde innerhalb des Untersuchungsgebietes als einzige Reptilienart die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Die Zauneidechse ist in Berlin sowie bundesweit in den jeweiligen Roten Listen als gefährdet eingestuft. Darüber hinaus ist sie als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie artenschutzrechtlich relevant. Insgesamt konnten 13 Juvenile und 25 adulte Zauneidechsen nachgewiesen werden. Aufgrund der heimlichen Lebensweise und der daraus resultierenden schwierigen Erfassbarkeit muss davon ausgegangen werden, dass nur etwa 50 – 70 % aller auf der Fläche vorkommenden Individuen erfasst wurden (vgl. CORBETT & TAMARIND 1979 in BLANKE 2004). Daher muss von dem Vorkommen einer individuenreichen Population im Bereich des Untersuchungsgebietes ausgegangen werden.

Die Besiedlung des Areals nach der Nutzungsaufgabe als Sportplatz ist sicherlich von der angrenzenden Bahnstrecke aus erfolgt. Hier konnten ebenfalls Zauneidechsen bei einer Stichprobenkontrolle gefunden werden.

Durch die Anlage des Gebäudes sowie der angrenzenden Infrastruktur zu erwartende Wirkprozesse werden insbesondere durch direkte Inanspruchnahme von Zauneidechsen-Habitaten verursacht. Die genannte Wirkung kann sich in verschiedener Hinsicht negativ auf die Zauneidechse auswirken.

Die durch die Anlage des Gebäudes sowie der Parkplätze ausgelösten Wirkprozesse und Wirkprozesskomplexe sowie die diesbezügliche Empfindlichkeiten der Reptilien werden im Folgenden erläutert.

Auswirkungen werden durch dauerhafte Flächeninanspruchnahmen durch die Anlage der geplanten Gebäude und Infrastruktur hervorgerufen. Sie führen zu einem direkten Verlust von Flächen. Es gehen sowohl Fortpflanzungshabitate als auch Jagd- und Rückzugsräume verloren. Für die Zauneidechse sind somit erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Lebensräumen zu erwarten. Der Untersuchungsraum besitzt aufgrund der Populationsgröße eine sehr hohe Bedeutung für die Zauneidechse.

Bei Realisierung der Planung ohne geeignete Maßnahmen zum Schutz einzelner Tiere/der Population wäre mit einer Beeinträchtigung der streng geschützten Art zu rechnen. Damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen. Langfristig wird der Erhalt der Population der Zauneidechse durch Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Regelungen mit dem Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags gesichert.

Auswirkungen auf Heuschrecken-Vorkommen

Im Rahmen der Untersuchungen im Jahr 2008 konnten insgesamt 14 Heuschreckenarten nachgewiesen werden. Die überwiegende Anzahl der vorkommenden Arten ist xerothermophil, also wärmeliebend und kommt in Trockenbiotopen vor. Hervorzuheben ist vor allem der Nachweis der in Berlin als ausgestorben geltenden Italienischen Schönschrecke. Bundesweit ist die Art vom Aussterben bedroht (RL 1). Hinzu kommen mit der Zweifarbigen Beißschrecke und dem Heidegrashüpfer, beide gefährdet, zwei weitere in Berlin auf der Roten Listen der gefährdeten Heuschrecken geführte Arten. Der Heidegrashüpfer gilt zudem deutschlandweit gefährdet. Mit der bundesweit gefährdeten Blauflügeligen Ödlandschrecke sowie dem Verkannten und Rotleibigen Grashüpfer und der Westlichen Beißschrecke als Arten der Vorwarnliste kommen vier weitere Arten der Roten Liste der gefährdeten Heuschrecken Deutschlands hinzu.

Durch die Anlage des geplanten Gebäudes inklusive dazugehöriger Infrastruktur zu erwartende Wirkprozesse werden insbesondere verursacht durch direkte Inanspruchnahme von Heuschrecken-Habitaten. Die genannte Wirkung kann sich in verschiedener Hinsicht negativ auf Heuschrecken auswirken.

Die durch die Anlage des Gebäudes sowie der Infrastruktur ausgelösten Wirkprozesse und Wirkprozesskomplexe sowie die diesbezüglich Empfindlichkeiten der Heuschrecken werden im Folgenden erläutert.

Auswirkungen werden von dauerhafter Flächeninanspruchnahme durch die Anlage der geplanten Gebäude und Infrastruktur hervorgerufen. Sie führen zu einem direkten Verlust oder zu einem Funktionsverlust von Flächen. Mit dem Verlust des Trockenrasens gehen die Lebensräume der genannten, teils gefährdeten Arten verloren. Dies kann insbesondere hinsichtlich der gefährdeten und seltenen Arten zu erheblichen Beeinträchtigungen der Heuschreckenzone führen.

Geeignete Ausgleichsmaßnahmen stellen die Habitataufwertungen im Bereich der südlichen Reitgras-Flur sowie die Anlage eines begrünten Flachdaches dar.

Auswirkungen auf Bienen-/Wespen-Vorkommen

Während der Erfassungen im Jahr 2008 konnten im Bereich des Untersuchungsgebietes

insgesamt 11 Bienenarten gefunden wurden. Zwei der nachgewiesenen Arten gelten deutschlandweit als gefährdet (RL 3) (*Megachile maritima* und *M. pilidens*). *Megachile pilidens* gilt drüber hinaus in Berlin bereits als stark gefährdet (RL 2).

Der Untersuchungsstandort ist durch eine typische Bienenfauna sandiger, xerothermer Offenlandstandorte gekennzeichnet. Während der Anteil allgemein verbreiteter Ubiquisten (z.B. der *Bombus*-Arten) bereits gering ist, sind neben Arten offener Trockenstandorte mit noch relativ weiter Lebensraumamplitude wie *Colletes similis* und *Osmia aurulenta*, vor allem die Vorkommen von auf offene Sandflächen angewiesenen psammophilen Arten, das heißt stenök an offene und trockene Sandstandorte angewiesenen Arten, wie *Megachile maritima*, *Anthophora bimaculata* und *Dasypoda hirtipes* für diese Fläche kennzeichnend.

Keine der nachgewiesenen Arten gilt derzeit in Deutschland als streng geschützt. Aufgrund des hohen Anteils von Habitatspezialisten sowie des Vorkommens zweier Arten, die auf einer Roten Liste geführt werden, ist das Gelände als für Wildbienen wertvoll einzustufen.

Auswirkungen werden durch dauerhafte Flächeninanspruchnahmen durch die Anlage der Gebäude und Infrastruktur hervorgerufen. Sie führen zu einem direkten Verlust oder zu einem Funktionsverlust von Flächen. Mit dem Verlust offener Sandstandorte gehen die Lebensräume der oben genannten, teils gefährdeten Habitatspezialisten verloren.

Insbesondere eine direkte Flächeninanspruchnahme von großen Teilen der Untersuchungsfläche durch das geplante Vorhaben wird zum Verlust wertvoller Sonderstandorte führen, die derzeit eine hohe Bedeutung als Lebensraum für gefährdete Wildbienenarten besitzen.

Schutzgut Boden

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung vorbereitet. Davon betroffen ist anthropogen vorbelasteter und hinsichtlich der Bodenfunktionen geringwertiger Boden. Die über die bereits zulässige Bebaubarkeit hinaus gehende Inanspruchnahme des Bodens wird durch Dachbegrünung und durch die Anlage und Entwicklung von Vegetationsflächen hinreichend im Geltungsbereich ausgeglichen. Wesentliche Schadstoffbelastungen des Bodens sind infolge der Planung und bei der Durchführung des Vorhabens nicht zu erwarten. Gefährdungen durch Mobilisierung oder Verfrachtung des mit Schwermetallen vorbelasteten Bodens über die Wirkungspfade Boden – Wasser bzw. Boden – Mensch sind bei Berücksichtigung des fachgerechten Umgangs mit Bodenaushub nicht zu erkennen.

Da der Geltungsbereich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegt, beurteilt sich die Zulässigkeit baulicher Vorhaben an der Eigenart der näheren Umgebung.

Demnach wäre die Errichtung von 4-geschossigem Wohnungsbau, straßenbegleitend im Bereich der Schnellerstraße und der Köllnischen Straße sowie innenliegend als Einzelbaukörper (ggf. auch Reihenhaushaus) von einer Überbauung des Grundstücks mit Hauptanlagen von ca. 22 % ausgegangen. Unter Berücksichtigung von Erschließungserfordernissen und Einberechnung von Nebenanlagen bedingt dies in etwa die Inanspruchnahme von einem Drittel der Grundstücksflächen oder einer Teilfläche von 4.407 m².

Demgegenüber wird nach Realisierung der Planung der Versiegelungsgrad ca. 65 % betragen. Der dadurch vorbereitete zusätzliche Funktionsverlust von Boden mit allgemeiner Bedeutung entspricht einer Fläche von rund 4.200 m².

Schutzgut Wasser

Erhebliche Belastungen des Grundwassers, die über die anzunehmende Vorbelastung

hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Die Verminderung der Versickerung wird durch die Anlage einer begrünten Dachfläche, durch die Sicherung und Entwicklung von Freiflächen und durch die naturnahe Anlage eines Versickerungsbeckens so weit gemindert, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts zu erwarten ist. Die Niederschlagswässer von den Verkehrsflächen (Stellplätze und Zufahrten) werden gefasst und vor Einleitung in die Vorflut soweit behandelt, dass eine 80 %-ige Reduzierung der Schmutzfracht sicher gestellt ist.

Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)

Erhebliche Zusatzbelastungen sind aufgrund der guten Durchlüftungsverhältnisse weder durch das Betreiben der Verkaufseinrichtungen noch durch die mit den Kundenverkehr verbundenen Belastungen auf die Umwelt zu besorgen und werden auch durch die Planung nicht vorbereitet.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Mit den Flächeninanspruchnahmen ist der Verlust von landschaftstypischen Elementen verbunden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. Es erfolgt eine Inwertsetzung des Grundstücks aufgrund seiner stadträumlichen Lagebeziehung.

Wechselwirkungen

Durch die Anlage eines Versickerungsbeckens werden nicht nur Belange des Wasser (hier: Grundwasserneubildung), sondern auch Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt, da über das Versickerungsbecken einer direkten Entwässerung des Zauneidechsenhabitats bzw. der Trockenrasenstrukturen gegeben ist.

Zusätzliche oder sich verstärkende Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

4.2.4 Prognose und Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung

In Anbetracht der Lage und Situationsgebundenheit der zu beplanenden Grundflächen stellen weder die Wiederaufnahme der sportlichen Nutzung als auch in Anbetracht der Sukzessionsentwicklung die Beibehaltung einer Brachfläche erwägenswerte Alternativen für die städtebauliche Entwicklung dar.

Des Weiteren sind auch unter Berücksichtigung bislang nicht ausgeübter Baurechte (Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB) Veränderungen evident, die angesichts fortwährender Veränderungen der Umweltmedien nur bedingt in einem einfach gelagerten (fachrechtlichen) Zulassungsverfahren, wie bspw. Regelungen zum Biotop- und Artenschutz bewältigt werden können. Von daher können keine zuverlässigen Prognosen in Anbetracht nicht näher bestimmbarer Zeithorizonte und Planungsprämissen getroffen werden.

Hinsichtlich der Biotopqualität des geschützten Trockenrasens und der Eignung als Lebensraum für die Zauneidechse ist jedoch davon auszugehen, dass diese sich ohne

Durchführung spezifischer Pflegemaßnahmen in einem relativ kurzen Zeitraum verschlechtern wird.

4.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Auswirkungen durch Schall werden durch folgende Maßnahmen im Bebauungsplan minimiert:

- Der Verzicht auf eine Anbindung des Vorhabens an die Köllnische Straße,
- die ausschließliche Anbindung des Vorhabens an die Schnellerstraße,
- die Errichtung einer Schallschutzwand zur Köllnischen Straße,
- die Beschränkung der Öffnungszeiten bis maximal 21.30 Uhr im Durchführungsvertrag,
- die Beschränkung der Anlieferungszeiten von 6.00 – 22.00 im Durchführungsvertrag,
- die Beschränkung der Anzahl der Stellplätze auf 130,
- die Minimierung des Schalls durch Lüftungsanlagen im Durchführungsvertrag gemäß Schallgutachten vom 14.07.2011

Die betriebsbedingten Wirkungen durch Lärm werden so weit minimiert, dass das Vorhaben der TA Lärm entspricht. Dadurch sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und ebenso keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnbebauung (unabhängig von der Anzahl von Zufahrten aufgrund anzusetzender Flächenschallpegel) zu erwarten.

Zur Vermeidung von Schadstoffmobilisierung ist anfallender Bodenaushub aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen abfalltechnisch entsprechend der LAGA-Richtlinie zu entsorgen. Ein Wiedereinbau auf der Baustelle darf nicht stattfinden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Stadtbildes wird eine Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt, welche das vorhandene Geländeniveau um maximal ca. 10 m überschreitet. Werbeanlagen dürfen das vorhandene Geländeniveau um maximal 8 m überschreiten.

Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Maßnahmen des Artenschutzes

Maßnahmenkomplex Fläche A

Die 3.393 m² große im Bebauungsplan mit A gekennzeichnete Fläche soll gemäß textlicher Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hergerichtet und unterhalten werden. Maßnahmenziel ist die Optimierung eines Lebensraums für die Zauneidechse, die als Leitart für eine spezifische Biotopausprägung gilt, so dass gleichzeitig ein hochwertiger Lebensraum für mehrere gefährdete und geschützte Tier- und Pflanzenarten gesichert und entwickelt wird.

Zur Stärkung und Erhaltung der lokalen Population werden die verbleibenden, zur Zeit nur suboptimal ausgebildeten Habitatflächen im Südteil des Untersuchungsgebietes durch biotopverbessernde Maßnahmen aufgewertet (Bericht zum Antrag auf Ausnahme von den Zugriffsverboten des § 42 BNatSchG zur Durchführung einer CEF-Maßnahme im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE, Judith Stauch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung, Berlin, 12.09.2008). Mit der Durchführung der Maßnahmen wurde bereits in der Winterruhe 2008/2009 begonnen, um ein Umsetzen der gefangenen Tiere in die aufgewertete Fläche vor Baubeginn zu ermöglichen. Bei der Maßnahme handelt

es sich somit um eine Maßnahme zur Wahrung der ökologischen Kontinuität (CEF-Maßnahme). Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können dadurch abgewendet werden. Auf Grundlage der übermittelten Gutachten hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Sachgebiet Artenschutz, mit Schreiben vom 07.10.2008 mitgeteilt, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Errichtung eines Zauneidechsenhabitats grundsätzlich für eine Ausnahme der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG (zum Zeitpunkt der Mitteilung § 42 Abs. 5 BNatSchG) geeignet sind.

Zeitplan und Durchführung der CEF-Maßnahme:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen, die im Rahmen der geplanten Bauarbeiten eintreten könnten, wurden bereits im Herbst 2008, soweit möglich, alle Zauneidechsen-Individuen in einen von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffenen, geeigneten Bereich umgesetzt (sog. Zwischenhälterung).

Anschließend wurden die Habitatstrukturen auf der Ausgleichsfläche hergestellt und ein Reptilienzaun errichtet. Die Konkretisierung des Maßnahmenkonzepts erfolgte nach Verortung bestimmter Habitate bzw. störender Elemente im Rahmen einer Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung in enger Zusammenarbeit mit der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde.

Eine zweite Fangaktion erfolgte im darauffolgenden Frühjahr und zwar vor der Eiablage auf der nördlichen Baufläche. Die auf der nördlichen Teilfläche eingefangenen Eidechsen wurden zusammen mit den zwischengehälterten Tieren in die vorbereitete Ausgleichsfläche umgesetzt.

Reptilienzaun

Zwischen dem späteren Baugebiet und der Ausgleichsfläche wurde ein temporärer Fangzaun aus undurchsichtigem Polyestergewebe mit einer Mindesthöhe von ca. 60 cm errichtet. Die Oberkante wurde zum Umsiedlungsgelände hin umgebogen, um ein Überklettern zu verhindern. Bereiche mit grobem, steinigem Untergrund wurden zuvor abgetragen und mit feinerem Erdreich aufgefüllt. Entlang des Fangzaunes wurde ein 2 m hoher Bauzaun zum Schutz der Fläche errichtet, der bis zum Ende der Bauzeit des Vorhabens vorgehalten wird.

Maßnahmen zur Optimierung des Zauneidechsen-Lebensraums

Nach den Vorgaben der Naturschutzbehörde und einer entsprechenden Ausführungsplanung wurden bis zum März 2009 folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Entnahme von störenden und schnell wachsenden Gehölzen (Birken, Birkenaufwuchs, Schneebeere)
- Abtragen des Bewuchses einschließlich der durchwurzelter Bodenschicht auf eutrophierten Flächen, Einarbeiten von sandigem Substrat und Anlage von Verbindungsstrukturen
- Anlage von unterschiedlich strukturierter Haufwerke als Kleinhabitate zur Überwinterung, zur Thermoregulation und zur Eiablage der Zauneidechsen

Pflegemaßnahmen

Zur weiteren Entwicklung werden auf der Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen durchgeführt:

1. bis 3. Pflegejahr (nach Umsetzung der Tiere), jeweils 1 Pflegegang jährlich: Entnahme von störenden Gehölzen und Abplaggen / Sand einarbeiten / Initialansaat

jeweils auf einer weiteren Teilfläche; Kontrolle, ggf. Optimieren der angelegten Habitatstrukturen.

4 bis 10. Pflegejahr, jeweils ein Pflegegang jährlich: Mahd von Teilflächen als Mosaik mit ungemähten Flächen, Entfernen des Mähguts nach kurzer Zwischenlagerung auf der Fläche; Entnahme von störenden Gehölzen; Kontrolle, ggf. Optimieren der angelegten Habitatstrukturen.

Die Durchführung der Pflegemaßnahmen wird im Rahmen eines Durchführungsvertrags mit dem Vorhabenträger geregelt.

Extensive Dachbegrünung

Gemäß textlicher Festsetzung soll eine Mindestfläche von 2.800 m² extensiv begrünt und unterhalten werden. Als Begrünungsart ist eine „Sedum-Gras-Kraut-Begrünung“ vorgesehen (vgl. Pflanzliste). Im Durchführungsvertrag werden die zu verwendenden Pflanzenarten der Dachbegrünung sowie die Stärke der auf das Dach aufzubringenden Substratschicht geregelt.

Die Extensivbegrünung ist eine naturnah gestaltete Vegetationsform, die sich weitgehend selbst erhält und weiterentwickelt. Es werden Pflanzen mit hoher Regenerationsfähigkeit und besonderer Anpassung an die extremen Standortbedingungen verwendet. Die Pflanzen sollen dem mitteleuropäischen Florenraum entstammen bzw. eingebürgert sein.

Ziel der Extensivbegrünung ist es, die Vegetationsentwicklung gegenüber einer spontanen Selbstbegrünung verkürzt zu initiieren und mit Hilfe der natürlichen Vegetationsdynamik dauerhafte Bestände zu etablieren. Die Vegetation unterliegt der natürlichen Bestandsumbildung, wobei sich auch andere Pflanzenarten ansiedeln können.

Neben den angestrebten ökologischen Wirkungen werden mit der Dachbegrünung auch schützende und ökonomische Funktionen und Wirkungen erzielt (z. B. Verringerung der physikalischen, chemischen und biologischen Beanspruchung des Dachaufbaues und der Dachabdichtung durch Ausgleich von Temperaturextremen, Abhalten von UV-Strahlen und Immissionen, Einschränkung der Gefahr von äußeren mechanischen Beschädigungen der Dachabdichtung und Verminderung des Windsogeinflusses, Verbesserung des winterlichen und insbesondere des sommerlichen Wärmeschutzes, Verringerung des Abflussbeiwertes bei der Grundstücksentwässerung). Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts / Schutzgut Boden kann nur teilweise durch die zu begrünenden Dachfläche ausgeglichen werden.

Ökologische Funktionen und Wirkungen

- Schaffung von Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen des Lebensraumes Trockenrasen/Magerrasen: Das ökologische Ausgleichspotenzial von extensiven Dachbegrünungen ist durch wissenschaftliche Untersuchungen auch für zahlreiche als selten und gefährdet eingestufte Rote-Liste-Arten belegt. Der Naturschutzansatz des Prozessschutzes weist zudem auf bedeutende Vorteile von begrünten Dachflächen hin, da periodisch notwendige Eingriffe in Sukzessionsverläufe (z. B. durch Mähen) überflüssig sind; somit entfallen auch Störungen der dynamischen faunistischen und floristischen Besiedlung.
- Verzögerung des Abflusses und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Wiedereinbringen in den natürlichen Kreislauf durch Evaporation und Transpiration;
- Verbesserung des Kleinklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereich, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verbesserung der Staubbindung im Vergleich zu einer frei

bewitterten oder bekiesten Dachabdichtung.

Planungsvoraussetzungen

Die Eigenschaften des Bauwerks und der Dachflächen müssen aus bau- und vegetationstechnischer Hinsicht geeignet sein. Dies ist im Rahmen der Bauwerksplanung zu prüfen und zu bewerten. Daraus können sich weitere spezielle Anforderungen an die Ausbildung des Bauwerks sowie die Nichteignung für die vorgesehene Begrünungsart oder Vegetationsformen ergeben.

Fassadenbegrünung

Die begrünte Dachfläche ist gemäß textlicher Festsetzung mit der durch A gekennzeichneten Fläche durch eine geeignete Fassadenbegrünung mit einer Länge von mindestens 70 lfd. m zu vernetzen. Die Fassadenbegrünung kann in mehreren Teilstücken ausgeführt werden.

Auswahlkriterien für geeignete Klettergehölze

- Südexposition der Fassade
- Ökologische Bedeutung
- Erreichbare Wuchshöhe und Wuchsgeschwindigkeit
- Eignung für sandigen Boden

Funktionen und Wirkungen

Ökologische Funktionen:

- Erhaltung/Förderung von Artenvielfalt durch Schaffung von Grünflächen (in Abhängigkeit von der Pflanzenart und den spezifischen Standortbedingungen entwickelt sich die Fauna, Vergrößerung des Nahrungsangebots für Vögel im Winter, miteinander verkoppelte Nahrungsketten, an denen auch die Vogelwelt beteiligt ist, können Selbstregelungsmechanismen bewirken)
- Vergrößerung des Lebensraumes für die Flora und Fauna im Siedlungsbereich sowie Verknüpfung von Grünflächen (südliche Ausgleichsfläche/Gründach)
- Ausgleich von durch bauliche Maßnahmen bedingte Grünflächenverluste
- Kleinklimatische, lufthygienische Funktionen:

Weitere ökologisch wirksame Maßnahmen

Versickerungsbecken, Flächengröße 523 m²: Das Becken ist naturnah anzulegen. Mit Ausnahme der dem Gebäude zugewandten Seite ist eine Bepflanzung des Randes mit standortgerechten, möglichst gebietsheimischen Gehölzen vorgesehen. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass vor der Ausgestaltung des Versickerungsbeckens der in diesem Bereich vorhandene kontaminierte Boden ausgetauscht werden muss.

Flächen mit Pflanzbindung, 542 m²: Aus Gründen der Sichtachse von der Kölnischen Straße auf das Gebäude und die Werbetafel soll der nordwestliche Bereich mit niedrigen Gehölzen (Bodendeckern und Zwergsträuchern), jedoch dicht und mit verschiedenen Gehölzarten bepflanzt werden. Im Bereich der Schallschutzwand ist eine höhere Bepflanzung vorgesehen.

Begrünung der Schallschutzwand, beidseitig, je 25 lfd. m mit Klettergehölzen.

Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen zur Gliederung der Stellplatzflächen ist gemäß textlicher Festsetzung für jeweils 4 Stellplätze die Pflanzung eines Baumes

vorgesehen. Auf dem gesamten Grundstück werden insgesamt 56 Bäume gepflanzt. Eine Auswahl der zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten wird in der Pflanzliste vorgeschlagen (siehe Kap. II.5.2.13 „Hinweise“), die im Rahmen der Ausführungsplanung mit der unteren Naturschutzbehörde im Detail abgestimmt wird.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die geplanten Festsetzungen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut minimiert und das Landschaftsbild wird gleichwertig und den Anforderungen an das Ortsbild entsprechend neu gestaltet:

Der südliche, von der S-Bahntrasse einsehbare Bereich bleibt als naturnaher Landschaftsbestandteil erhalten. Durch eine Fassadenbegrünung werden die Bahnbegleitenden Grünstrukturen aufgenommen.

Die Stellplatzanlage wird durch Baumpflanzungen gegliedert, für jeweils 4 Stellplätze ist die Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaums vorgesehen. Die geplante Schallschutzwand wird begrünt und eine gestalterische Einbindung des Vorhabensbereichs erfolgt durch die Anlage von Pflanzflächen an der Grundstücksgrenze.

4.2.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die baurechtliche Eingriffsregelung ist bundeseinheitlich im Baugesetzbuch geregelt und findet im Rahmen der Abwägung bei der Bauleitplanung Anwendung.

Der naturschutzfachliche „Ersatz“ wird dabei gemäß BauGB unter dem Begriff des Ausgleichs subsummiert. Die ermittelten Kompensationsanforderungen unterliegen im Rahmen der Bauleitplanung der Abwägung, soweit nicht weitergehende fachgesetzliche Bestimmungen zum Arten- und Biotopschutz bestehen.

Die nachfolgende Eingriffsuntersuchung erfolgt nach dem „Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ (Fassung Dez. 2005):

Ziel und Gegenstand der Eingriffsuntersuchung ist es, nach einem feststehenden Verfahren den Umfang des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entsprechend dem Berliner Naturschutzgesetz zu ermitteln.

Durch den Vergleich (Bilanzierung) des Vor-Eingriffs-Zustandes mit dem Nach-Eingriffs-Zustand kann festgestellt werden, ob die durch den B-Plan verursachten Eingriffsfolgen durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können.

Eingriffsprüfung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-38 VE sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Es handelt sich daher um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG.

Beim Vergleich des Ist-Zustandes mit dem Nach-Eingriffszustand ist die in dem Gebiet bereits zulässige Nutzung nach bestehendem Baurecht zu berücksichtigen.

Anwendbarkeit der Wertträger / Festlegung des Untersuchungsrahmens

Für die Eingriffsbewertung stehen nach dem angewandten Verfahren 21 Wertträger zur Hilfe.

Bewertung des Zustandes vor Durchführung des Eingriffs (aktuelle Situation)

Die Daten der Ist-Situation werden für jedes Bewertungskriterium getrennt bewertet. Hierzu werden die Flächen der unterschiedenen Bewertungsstufen ermittelt und bezogen auf 1.000 m² aufgelistet. Dabei wird die Bewertung der Bestandssituation dargestellt, wie sie in der Vegetationsperiode 2008 erfasst wurde.

Tabelle: Darstellung und Begründung der ordinalen Werteinstufungen für das Plangebiet vor dem Eingriff

Wertkriterium	Werteinstufung	Begründung
Abiotische Komponenten des Naturhaushalts		
Anthropogener Einfluss auf den Boden	extrem hoch: Gebäudefläche hoch bis sehr hoch: stark im gesamten Bodenaufbau veränderte unversiegelte Böden, gilt für die Sportplatzfläche mittel bis hoch: im Oberboden anthropogen beeinflusste Böden z. T. mit Aufschüttungsböden, Versiegelungsgrad < 30 %, gilt für die übrigen Brachflächen	Das B-Plangebiet ist durch die vormalige Nutzung als Sportplatz gekennzeichnet. Nach Untersuchung des Baugrunds liegen unter einer lokal aufgetragenen anthropogenen ca. 0,1 m bis 0,15 m mächtigen Oberbodenschicht flächig verbreitet bis Tiefen von 0,3 m bis 0,7 m (örtlich auch bis 2,4 m) anthropogene Auffüllungen inhomogener Zusammensetzung und Struktur vor. Die anthropogenen Auffüllungen weisen Bodenbelastungen auf. Die Archivfunktion hat keinen Einfluss auf die Bewertung.
Abflussbildung und Wasserhaushalt	gering: Gebäudefläche (sehr naturnah) hoch: stark verdichtete Flächen mit hohem Vegetationsanteil, (noch naturnah, z. B. Brachflächen), ehemaliger Sportplatz sehr hoch: unversiegelte Flächen mit hohem Vegetationsanteil (naturnah), gilt für die übrigen Flächen	Mit Ausnahme einer Gebäudefläche ist der Geltungsbereich unversiegelt, jedoch durch Aufschüttungen und Anlage eines Sportplatzes verdichtet. Die übrigen Brachflächen sind als naturnah zu bezeichnen.
Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch	mittel: großräumige Luftleit- und Ventilationsbahn mit Begünstigung des Luftaustausches im Bereich der Flussniederung vorhanden	Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich einer großräumigen Luftleit- und Ventilationsbahn (entlang der Spree).
Stadtklimatische Funktion	gut bis mittel: Einwirkbereiche der Kaltluftentstehungsgebiete; Siedlungsräume mit überwiegend geringer bis keiner bioklimatischen Belastung	Einstufung des Geltungsbereichs gemäß Umweltatlas, Karte „Planungshinweise Stadtklima“
Biotische Komponenten des Naturhaushalts		
Biototypenbewertung	Die wertvollsten Bereiche sind Trocken- und Magerrasen (05121), Solitärbäume und Baumgruppen (07150). Die Trocken- und Magerrasen nehmen einen großen Anteil der Gesamtfläche ein. Die übrige Fläche ist vor allem durch nitrophytische Hochstaudenfluren (03240) geprägt. Die jeweiligen Wertpunkte werden nach Anhang 11 (Biototypenliste) des Berliner Bewertungsverfahrens festgelegt.	Für die Erfassung und Bewertung der Biotopausstattung wurde eine terrestrische Biototypenkartierung, eine gezielte Erfassung von Tierarten/-gruppen und eine Bewertung des Baumbestandes durchgeführt. Als Wertpunkte pro 1.000 m ² wurden die Biotopwerte der Liste gem. Anhang 11 des Bewertungsverfahrens angesetzt. Eine detaillierte Bewertung des Baumbestandes erfolgt auf der Grundlage der Baumschutzverordnung im Rahmen des Fällantrags.
Biotopverbund	mittel: Die Fläche hat mittlere Bedeutung für den Biotopverbund. Der Biotopverbund ist eingeschränkt.	Aufgrund der Lage an der S-Bahntrasse hat die Fläche Anschluss an den Biotopverbund für Arten der Ruderalfluren, unter anderem für Arten trocken-warmer Prägung vorhanden (Leitart Zauneidechse). Die übrigen Grundstücksgrenzen sind von Straßen, Gewerbe- und Wohngebäuden umschlossen, zwischen denen lediglich der Baumbestand eine gewisse Verbund- und Vernetzungsfunktion für nicht bodengebundene Tierarten hat. Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Niederungsbereich der Spree besteht kein Biotopverbund.

Landschaftsbild/Erholung		
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	hoch: Flächenanteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente oder prozentualer Anteil an der Zahl der Einzelelemente von 50 bis 90 % gegenüber den landschaftsuntypischen Elementen oder hohe Vielfalt an gestalterisch wertvollen Strukturen (Freiflächen und Bebauung) auf der Fläche (bei Wahrung eines harmonischen Gesamteindrucks)	Im Geltungsbereich ist prägender Baumbestand vorhanden. Zusätzlich haben sich nach Nutzungsauffassung naturnahe Biotopflächen mit hoher Strukturvielfalt entwickelt.

Im Folgenden wird die Eingriffsbewertung mit Wertpunkten für den Vor-Eingriffs-Zustand dargestellt.

Tabelle: Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Vor-Eingriffs-Zustand)

Wertträger	Bewertungsstufen	Flächengröße [in 1.000 m²]	Wertpunkte	Zwischensumme	Gesamtsumme
Abiotische Komponenten des Naturhaushalts					
Anthropogener Einfluss auf den Boden	extrem hoch	0,243	0	0	51,4
	hoch bis sehr hoch	7,100	3	21,3	
	hoch mittel bis hoch	6,012	5	30,1	
Abflussbildung und Wasserhaushalt	gering	0,243	0	0	102,7
	hoch	7,100	6	42,6	
	sehr hoch	6,012	10	60,1	
Vorhandensein von Kaltluftbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch	mittel	13,355	2	26,7	26,7
Stadtklimatische Funktion	gut bis mittel	13,355	3	40,1	40,1
Summe abiotische Komponenten		13,355			220,9
Biotische Komponenten des Naturhaushalts					
Trocken- und Magerrasen, insgesamt ca. 7.100 m², davon ca. 100 m² Laubgebüsch trockener Standorte (071031) ca. 70 % Silbergrasreiche Pionierfluren mit spontanem Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 – 30 %) (05121102 und ca. 30 % Heidenelken-Heidenelken-Grasnelkenflur (0512122)		0,100	12	1,2	164,3
		4,900	17	83,3	
		2,100	38	79,8	
Ruderalfluren, insgesamt ca. 4.162 m² davon 90 % hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Staudenfluren (03243); 10 % ruderal Landreitgrasfluren (03210)		3,706	12	44,5	46,2
		0,416	4	1,7	
Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten (071022)		0,590	5	3,0	3,0
Einzelbäume und Baumgruppen, insgesamt ca. 1.300 m² Kronentrauffläche, davon ca. 910 m² Solitäräume, sonstige Einzelbäume, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Baumalter (0715212) einschichtige oder kleine Baumgruppen, überwiegend mittleres Baumalter (0715312); nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Baumalter (0715222), ca. 390 m² (Gebäude, 243 m²)		0,910	10	9,1	11,8
		0,390	7	2,7	
		0,243	0	-	
Biotopverbund	mittel	13,112	5		65,6
Summe biotische Komponenten		13,355			290,9
Landschaftsbild/Erholung					
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	hoch	13,355	4		53,4
Summe Landschaftsbild/Erholung		13,355			53,4
Gesamtsumme Vor-Eingriffszustand					565,2

Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff

Nach dem Eingriff werden folgende Flächen zur Verfügung stehen, die zum Ausgleich der beeinträchtigten Wertträger geeignet sind:

Fläche A (Zauneidechsenhabitat), 3.393 m ² , davon	
- Solitärbäume und Baumgruppen (0715212 und 0715312) ca.	350 m ²
- Trocken- und Magerrasen sowie sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen (05121 und 03229), mit spez. Habitatelementen, ca.	3.043 m ²
Fläche E (Versickerbecken), naturnaher Ausbau mit Randbepflanzung, voraussichtlich werden sich bezogen auf die Grundfläche folgende Biotoptypen entwickeln:	523 m ²
- vegetationsfreie/-arme Kiesfläche (03120) (Muldenfläche gemäß Vorhabenplan 300 m ²)	
- Rasen/Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (0514192) (Böschung, ca. 90 m ²)	
- Gehölzflächen (10272) mit Staudenfluren (Randbepflanzung ca. 133 m ²)	
Flächen C und D (Flächen mit Pflanzbindung),	
- flächige Gehölzpflanzungen unterschiedlicher Wuchshöhen (10270)	542 m ²
Begrünte Dachfläche (textliche Festsetzung)	
- Dachbegrünung extensiv (12911)	2.800 m ²
Gebäude- und Schallschutzwand	
- Fassadenbegrünung (12920), 70 m x 4 m	280 m ²
- Begrünung Schallschutzwand (12920), 2 x 25 m x 3 m	150 m ²
Baumpflanzungen	
- 56 Bäume (0715213), als anrechenbare Fläche wird die zu erzielende Kronentrauffläche für überwiegend säulenförmig wachsenden Baumarten angenommen, ca. 15 m ² /Baum	<u>840 m²</u>
insgesamt	8.528 m²

Berücksichtigung der Aspekte Biotopverbund und Artenschutz:

Die Sicherung und Entwicklung eines Biotops für die Zauneidechse als Leitart an einer unmittelbar an die S-Bahntrasse angrenzenden Fläche hat hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund, weil die Ausgleichsfläche mit optimaler Habitatausstattung möglichen temporär sich verschlechternden Habitatbedingungen entlang der Trasse (z. B. bei Instandsetzungsmaßnahmen der Bahn) als Rückzugsgebiet dienen und eine Ausbreitung von hier aus stattfinden kann.

Dem Wertträger „anthropogener Einfluss auf den Boden“ werden folgende Wertstufen nach der Planung zugeordnet:

- Fläche A	mittel bis hoch	3.393 m ²
- Fläche E (Versickerbecken mit Randbepflanzung)	mittel bis hoch	523 m ²
- Flächen C und D (Flächen mit Pflanzbindung)	mittel bis hoch	542 m ²
- Extensiv begrünte Dachfläche	sehr hoch	2.800 m ²
- sonstige nicht überbaubare, unversiegelte Flächen	hoch bis sehr hoch	507 m ²
- überbaubare Flächen (abzüglich begrünte Dachfläche 1.010 m ²), Stellplatzflächen (4.550 m ²), Grundfläche Schallschutzwand (30 m ²)	extrem hoch	5.590 m ²

Dem Wertträger „Abflussbildung und Wasserhaushalt“ werden folgende Wertstufen nach der Planung zugeordnet:

- Fläche A	sehr hoch	3.393 m ²
- Fläche E (523 m ²)	sehr hoch	523 m ²
- Flächen C und D (542 m ²)	sehr hoch	542 m ²
- Extensiv begrünte Dachfläche	mittel	2.800 m ²
- sonstige nicht überbaubare, unversiegelte Flächen	sehr hoch	507 m ²
- überbaubare Flächen (abzüglich begrünte Dachfläche 1.010 m ²), Stellplatzflächen (4.550 m ²), Grundfläche Schallschutzwand (30 m ²), insgesamt 5.590 m ²	gering	5.590 m ²

Tabelle: Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Nach-Eingriffs-Zustand)

Werträger	Bewertungsstufen	Flächengröße [in 1.000 m²]	Wertpunkte	Zwischensumme	Gesamtsumme
Abiotische Komponenten des Naturhaushalts					
Anthropogener Einfluss auf den Boden	mittel – hoch mittel – hoch mittel – hoch sehr hoch hoch bis sehr hoch extrem hoch	3,393 0,523 0,542 2,800 0,507 5,590	5 5 5 2 3 0	17,0 2,6 2,7 5,6 1,5 0,0	29,4
Abflussbildung und Wasserhaushalt	sehr hoch sehr hoch sehr hoch mittel sehr hoch gering	3,393 0,523 0,542 2,800 0,507 5,590	10 10 10 3 10 0	33,9 5,2 5,4 8,4 5,1 0,0	58,0
Vorhandensein von Kaltluftbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch	mittel	13,355	2	26,7	26,7
Stadtklimatische Funktion	gut bis mittel	13,355	3	40,1	40,1
Summe abiotische Komponenten					154,2
Biotische Komponenten des Naturhaushalts (Zielbiotope)					
Fläche A: Solitärbäume, sonstige Einzelbäume, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Baumalter (0715212)		0,350	10	3,5	
Fläche A: (Sonstige) ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen (03229) und Trocken- und Magerrasen (05121) unterschiedlicher Ausprägung mit spez. Kleinstrukturen für die Zauneidechse		3,043	32,75*	99,7	
Fläche E: Versickerbecken, naturnaher Ausbau (03120, 0514192, 10172), Böschung ca. 90 m² (051409, Randbepflanzung/Weg 133 m² (10272/12651)		0,300 0,090 0,133	15 19 3	4,5 1,7 0,4	
Flächen C und D: flächige Gehölzpflanzungen (10270)		0,542	2,5	1,4	
Dachbegrünung, extensiv (12910)		2,800	15	42,0	
Fassadenbegrünung (12911)		0,280	4	1,1	
Begrünung Schallschutzwand (12920)		0,150	4	0,6	
Solitärbäume, sonstige Einzelbäume, heimische Baumarten, junges Baumalter (0715212)		0,840	5	4,2	
Biotopverbund	hoch	3,037	10	30,4	
Summe biotische Komponenten					189,5
Landschaftsbild/Erholung					
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	hoch	13,355	4		53,4
Summe Landschaftsbild/Erholung		13,355			53,4
Gesamtsumme Nach-Eingriffszustand					397,1
* Durchschnittlicher Wert unter Berücksichtigung der kleinräumig zu strukturierenden Fläche für die Zielart Zauneidechse - dabei werden folgende Wertpunkte angenommen: 38 WP für ca. ¾ der Fläche, 17 WP für ca. ¼ der Fläche					

Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich:

Im Vergleich zum aktuellen Zustand (565,2 Wertpunkte) ist nach Realisierung der Planung ein Verlust im Wert von ca. 168 Punkten zu erwarten.

Beim Vergleich mit dem Nach-Eingriffszustand ist die in dem Gebiet bereits zulässige Nutzung nach bestehendem Baurecht zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Derzeit ist eine Bebaubarkeit des Grundstücks entsprechend der Zulässigkeit nach § 34 BauGB gegeben, die sich an der Umgebung orientiert. Hieraus resultiert eine zulässige Überbauung von ca. 22 % für Hauptanlagen (Grundflächenzahl 0,22). Bei der zulässigen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen (50 %) ergibt sich eine maximal zulässige Überbauung von 33 % der Fläche des Geltungsbereichs, dies entspricht einer Fläche von 4.407 m².

Da die Differenz zu der Fläche, die nach bestehendem Baurecht überbaut werden könnte, keinen bestimmten Biotoptypen zugeordnet werden kann, wird die Differenz anhand der prozentualen Anteile der Gesamtwertpunkte ermittelt. Es wird also angenommen, dass nach aktuellem Baurecht ein Freiflächenanteil von 67 % verbleiben müsste, der sich gleichmäßig auf die aktuell ermittelten Wertpunkte für die biotischen und die abiotischen Wertträger verteilt.

Bezüglich des Landschaftsbildes ist anzunehmen, dass im Fall einer Realisierung des bestehenden Baurechts ebenfalls eine angemessene Neugestaltung erfolgen würde. Die Wertpunkte bei Realisierung des bestehenden Baurechts werden deshalb dem Bestand gleichgesetzt.

In der folgenden Tabelle wird der angenommene Zustand bei Realisierung des bestehenden Baurechts dargestellt. Daraus ergibt sich ein Wert in Höhe von 396,3 Wertpunkten. Dieser Wert entspricht ungefähr dem Nach-Eingriffszustand bei Realisierung der Planung (ca. 397,1 WP).

Tabelle: Vor-Eingriffs-Zustand unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts

Wertträger	Wertpunkte nach aktueller Situation	angenommene Wertpunkte bei Realisierung des bestehenden Baurechts	
Summe abiotische Komponenten	220,9	67 %	148,0
Summe biotische Komponenten	290,9	67 %	194,9
Summe Landschaftsbild/Erholung	53,4	100 %	53,4
Gesamtsumme Vor-Eingriffszustand	565,2		396,3

Die folgende Gegenüberstellung zeigt eine ausgeglichene Bilanz in der Gesamtsumme der Wertpunkte für die biotischen und abiotischen Komponenten. Die mit Umsetzung der städtebaulichen Planung verbundenen Eingriffe in die Funktionen des Naturhaushaltes können also mittels der Durchführung umfangreicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück hinreichend kompensiert werden.

In diese Betrachtung haben, wenngleich nicht durch Flächenansätze untersetzt, so doch dem Grunde nach auch die zukünftig für den Straßenausbau (B-Plan 9-14) vorgehaltenen Verkehrsflächen (rd. 280 m²) Berücksichtigung gefunden, auch wenn über Art und Umfang einer Bodeninanspruchnahme (Ausbauparameter) erst im Rahmen der Fachplanung zu einem späteren Zeitpunkt konkret befunden werden kann (vgl. hierzu auch Darlegungen eingangs des Umweltberichts unter Kapitel II.4.1.1 „Inhalte und Ziele des Bebauungsplans“).

Tabelle: Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Wertträger	Vor-Eingriffswert gemäß Baurecht	Nach- Eingriffswert	Differenz
Summe abiotische Komponenten	148,0	154,2	+6,2
Summe biotische Komponenten	194,9	189,5	-5,4
Summe Landschaftsbild/Erholung	53,4	53,4	0
Gesamtsumme	396,3	397,1	-0,8

Der ökologisch erforderliche Ausgleich aufgrund spezialgesetzlicher Regelungen als geschützter Landschaftsbestandteil oder sonstiger arten- und biotopschutzrechtlichen Bestimmungen bleibt hiervon unberührt und wird im Folgenden gesondert behandelt (Siehe folgendes Kapitel II.4.2.7 „Ausgleichsbedarf für geschützten Baumbestand“).

4.2.7 Ausgleichsbedarf für geschützten Baumbestand

Im Rahmen eines visuell erstellten Baumgutachtens (Visuelles Baumgutachten zum Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 4 Abs. 1 BaumSchVO - Antrag auf Fällgenehmigung - für das Grundstück Schnellerstraße 74 im Bezirk Treptow-Köpenick, Judith Stauch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung, Berlin, 12.09.2008) wurde für 31 voraussichtlich zu fallende Bäume ein Ausgleichsbedarf von 56 Laubbaumpflanzungen ermittelt. Der Bezirk Treptow-Köpenick hat mit Schreiben vom 16.10.2008 die entsprechende Fällgenehmigung in Aussicht gestellt. Es wurde ebenfalls darauf verwiesen, dass der eigentliche Bescheid Bestandteil der Baugenehmigung wird. Eine abschließende Klärung der Baumfällungen sowie der daraus resultierenden Ersatzleistungen kann also nicht im Bebauungsplanverfahren erfolgen, sondern erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Pflanzung von 56 Bäumen in entsprechender Gehölzsortierung und -qualität vorgesehen. Diese Baumpflanzungen können als Ersatz für die Baumfällungen gemäß Baumschutzverordnung angerechnet werden.

4.2.8 Ausgleich für geschützte Biotope und Arten

Die Gesamtfläche der geschützten Biototypen (GTSC, GTSA, BLTH) umfasst ca. 7.100 m² (einschließlich Gehölzbedeckung). Davon liegen rund ca. 1.010 m² innerhalb der Fläche A, die im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft dargestellt und für die Zauneidechse als Zielart entwickelt und gepflegt wird.

Im Planungsprozess wurde die Flächeninanspruchnahme der geschützten Biotopfläche durch Verschieben des geplanten Gebäudes so weit minimiert, als es aus Sicht der Vorhabenplanung zur Verwirklichung des Vorhabens zumutbar ist, der nicht vermeidbare Verlust beträgt umfasst 6.090 m² der Fläche.

Aufgrund des starken Birkenaufwuchses, der aktuell ca. 30 % der Biotopfläche umfasst, beträgt der Verlust der typischen Trockenrasenvegetation rund 4.260 m² (einschließlich eines kleinen Trockengebüsches).

Gegenüberstellung des Ausgleichs:

Die im Folgenden beschriebenen geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bericht zum Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG entnommen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-38 VE für das Grundstück Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße 36 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide, Bericht zum Antrag auf Ausnahme nach § 26a Abs. 3 NatSchGBln, Judith Stauch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung, Berlin, 12.09.2008).

Der Anteil der Ruderalfluren innerhalb der Fläche A, auf der eine Aushagerung und Entfernung von störenden Gehölzen geplant ist, umfasst nach Abzug der in der Gesamtfläche von 3.393 m² vorhandenen Trockenrasenfläche noch 2.383 m². Unter Berücksichtigung des Schattenwurfs von zu erhaltendem Baumbestand kann dort nach gutachterlicher Einschätzung auf rund 50 % der Fläche eine ausgeprägte Trockenrasenvegetation entstehen, so dass dem Biotopverlust rund 1.190 m² durch Entwicklung von Trockenrasen aus Ruderalfluren gegenübergestellt werden können.

Auf der 1.010 m² großen Trockenrasenfläche innerhalb der Fläche A erfolgte ebenfalls eine Aufwertung durch Entfernen von 30 % beeinträchtigter Vegetationsfläche durch Gehölzaufwuchs mit anschließende Pflege der Gesamtfläche. Angerechnet werden 340 m² (ca. 30 % der Fläche).

Die extensive Dachbegrünung wird nach naturschutzfachlichen Kriterien zur Anlage eines Trockenstandorts durchgeführt und kann dem Verlust im Verhältnis 1 : 1 mit 2.800 m² gegenübergestellt werden.

Durch diese Maßnahmen können dem Verlust von 4.260 m² Trockenrasenvegetation (Silbergrasreiche Pionierfluren und Heidenelken-Grasnelkenflur), die dem Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG entspricht, insgesamt 4.330 m² des zu entwickelnden Biotoptyps gegenübergestellt werden. Dem ist hinzuzufügen, dass ohne Durchführung der Maßnahmen der gesamte, bisher vorhandene Trockenrasenbestand aufgrund der Gehölzentwicklung innerhalb einiger Jahre bis auf Restbestände verschwinden würde. Durch die geplanten Maßnahmen werden gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope beeinträchtigt bzw. zerstört. Das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Umwelt und Natur, hat als zuständige untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 03.11.2008 die Gewährung einer Ausnahmeregelung in Aussicht gestellt.

Funktionaler Ausgleich für gefährdete und geschützte Arten:

Damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, wurde auf der Maßnahmenfläche A vor Durchführung des Bauvorhabens mit der Herstellung und Entwicklung eines Biotops mit allen für die Art notwendigen Habitatstrukturen begonnen und die im künftigen Baufeld lebenden Tiere wurden in die Fläche umgesetzt.

Bei der Herstellung der Habitatstrukturen fungiert die Zauneidechse als Zielart, weil damit gleichzeitig die Herstellung und Entwicklung von Habitaten für mehrere, auf trocken-warm geprägte Lebensräume spezialisierte Arten erfolgt, zu denen die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesenen gefährdeten Heuschreckenarten und Bienen gehören.

Der Eingriff in den geschützten Arten- und Biotopbestand wird somit funktional ausgeglichen. Auf Grundlage der übermittelten Gutachten (Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz zum Projekt Bebauungsplan 9-38 VE, Endbericht, Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfen, Berlin, September 2008 Bericht zum Antrag auf Ausnahme von den Zugriffsverboten des § 42 BNatSchG zur Durchführung einer CEF-Maßnahme im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Judith Stauch, Berlin, 12.09.2008) hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Sachgebiet Artenschutz, mit Schreiben vom

07.10.2008 mitgeteilt, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Errichtung eines Zauneidechsenhabitats grundsätzlich geeignet sind.

4.2.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Seitens des Vorhabenträgers wird die vorrangige Einzelhandelsnutzung der Fläche als Bestandteil eines Nahversorgungszentrums in Abstimmung mit dem Bezirksamt angestrebt. Aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Einzelhandelsangeboten der Nahversorgung ist der Standort als funktionale Ergänzung gut geeignet. Eine sinnvolle Nutzungsalternative besteht daher nicht. Beschränkungen des Warensortimentes und der Größe (sog. Nutzungsausweisung) ergeben sich aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Treptow-Köpenick (2009) und sind mit den sonstigen Beteiligten abgestimmt.

Konzeptalternativen

Im Zuge der Konkretisierung des Vorhabens wurde die Erschließung des Nahversorgungsstandort abgeändert; es wurde auf eine Zufahrt im Bereich der Kölnischen Straße verzichtet. Der ausschlaggebende Grund hierfür war der Schutz der vorhandenen Wohnbebauung an der Kölnischen Straße.

Der geplante Gebäudekörper wurde in seiner Lage nach Norden verschoben um eine ausreichend große Fläche für die CEF-Maßnahme im südlichen Grundstücksteil bereitzustellen. Zum (Teil-)Ausgleich des Verlustes eines Biotops gemäß § 30 BNatSchG wurde eine Dachbegrünung vorgesehen. Hierzu wurde die ursprüngliche Dachkonstruktion durch ein Flachdach ersetzt.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bezüglich der verwendeten technischen Verfahren zur Untersuchung der Verkehrs- und Lärmauswirkungen, der Bodenkontaminationen und der faunistischen Untersuchung wird auf die entsprechenden Fachgutachten verwiesen.

Bezüglich des verwendeten Wertpunkt-Systems ist anzumerken, dass eine lückenlose, mathematisch exakte Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen nach ihrer Art und Intensität aufgrund der Komplexität ökologischer Systeme und Beziehungen nach derzeitigem Stand der Wissenschaft nicht möglich ist.

4.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das sog. Monitoring nach § 4c BauGB bezieht sich auf die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Planung eintreten; hierbei liegt das Hauptaugenmerk auf dem Vollzug und der Erfolgskontrolle der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hierbei kommt der kontinuierlichen Überwachung der Fläche A als Eidechsenhabitat eine herausgehobene Bedeutung zu.

Zu diesem Zweck wurden bereits die Herstellung der Habitatstrukturen und die Pflege der Ausgleichsfläche im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung

konkretisiert und im Durchführungsvertrag weitergehend für die Dauer von 10 Jahren geregelt.

Die Kontrolle der vertraglich vereinbarten landschaftspflegerischen Maßnahmen wie Gehölzpflanzungen, aber auch die Herstellung der Dachbegrünung sowie die erforderliche Anwuchs- und Entwicklungspflege erfolgt im Rahmen der Abnahme der Leistungen durch die mit dem Vollzug der Planung zuständigen Behördeteile Stadtplanung und Bau- und Wohnungsaufsicht unter Hinzuziehung der örtlich zuständige Naturschutzbehörde (Ordnungsbehörde).

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans und Erläuterungen zum Vorhaben

Auf der brach liegenden Fläche des Grundstücks Schnellerstraße 74 wird Einzelhandel als Bestandteil eines künftigen Nahversorgungszentrums angesiedelt. Im Zusammenhang mit bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen gegenüber dem Plangebiet wird damit die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs verbessern. Auch Dienstleistungen und Gastronomie sind zulässig, um den Qualitätskriterien eines Nahversorgungszentrums zu entsprechen.

Bei dem Standort des Vorhabens handelt es sich um eine 13.355 m² große Fläche einer ehemaligen Sportanlage. Die Ruine des ehemaligen Vereinsgebäudes ist noch vorhanden, ansonsten ist das Gelände unbebaut.

Geplant ist ein eingeschossiges Gebäude auf einer Grundfläche von 3.500 m². Dem Gebäude vorgelagert ist die Anlage eines 4.550 m² großen Parkplatzes. Die rückwärtige Seite des Grundstücks bleibt als Ausgleichsfläche dem Schutz von Natur und Landschaft vorbehalten.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse des Umweltberichts werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Auswirkungen auf Menschen

Nach den Ergebnissen des zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten Schallgutachtens ergeben sich zu der bereits vorhandenen Belastung durch den Straßenverkehr zusätzliche Lärmbelastungen an der Wohnbebauung an der Köllnischen Straße, weshalb verschiedene technische und organisatorische Vorkehrungen zur Verringerung dieser möglichen Belastung vorgesehen sind. Dazu gehören technische Vorkehrungen an den Lärm verursachenden Anlagen, beispielsweise Lüftungs- und Kühlanlagen. Gegenüber der Wohnbebauung wird eine 25 m lange und 3 m hohe Schallschutzwand errichtet. Eine Zufahrt zum Grundstück von der Köllnischen Straße ist ausgeschlossen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden die für Lärmbelastung in Wohngebieten geltenden Richtwerte eingehalten.

Im Boden des ehemaligen Sportplatzes wurden schwermetallhaltige Rückstände nachgewiesen, die vermutlich aus dem Einbau des früher häufiger für solche Zwecke verwendeten Bodenmaterials stammen. Im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung ergeben sich bei der vorgefundenen Konzentration dieser Bodenverunreinigung keine Risiken. Lediglich bei Bodenaushub und Verbringung sind die einschlägigen Regelungen zu berücksichtigen.

Sonstige nachteilige Auswirkungen, die die Gesundheit oder das Wohnumfeld von Menschen beeinträchtigen könnten, sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Nach Aufgabe der Nutzung hat sich auf einem Großteil der Fläche der Biotoptyp „Trockenrasen“ entwickelt, der durch das Berliner Naturschutzgesetzes geschützt ist. Die Bebauung eines großen Teils dieser Fläche ist möglich, da ein funktionaler Ausgleich erzielt werden kann.

Die vorbezeichnete Biotopfläche ist weiterhin bedeutend als Lebensraum für verschiedene gefährdete und geschützte Tier- und Pflanzenarten, darunter die in Europa streng geschützte Zauneidechse, die bei den Untersuchungen nachgewiesen wurde.

Auf dem Grundstück ist außerdem älterer Baumbestand vorhanden. Die Fällung von voraussichtlich 31 Bäumen kann nach den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung im Rahmen der Gestaltung der Frei- und Stellplatzflächen ausgeglichen werden.

Auf der Grundlage des bisher für das Grundstück geltenden Baurechts wäre eine Bebauung und Versiegelung von ca. 33 % bereits ohne den Bebauungsplan zulässig. Wegen der Bedarfs an Stellplätzen für die geplante Nutzung wird durch den Bebauungsplan eine Überbauung von bis zu 70 % ermöglicht. Diese zusätzliche Versiegelung wirkt sich in Verbindung mit den Bodenfunktionen auch negativ auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima aus.

Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Um die Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Klima und die Inanspruchnahme von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen auszugleichen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes wird eine rund 3.400 m² große Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft gesichert und entwickelt. Dort werden landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt, die der Stabilisierung und Verbesserung des Lebensraums der Zauneidechsen und anderer gefährdeten Arten dienen, beispielsweise von gefährdeten Heuschrecken- und Wildbienenarten, die auf die Vegetation trocken-warmer Standorte angewiesen sind. Mit der Durchführung der Maßnahme wird bereits vor den Bauarbeiten begonnen, damit die Tierlebensräume kontinuierlich gesichert sind.
- Auf dem Gebäude wird eine 2.800 m² große Dachfläche begrünt. Angestrebt wird dabei eine Vegetationsschicht, die ebenfalls für Insekten und Pflanzen der trocken-warmer Lebensräume geeignet ist. Die Dachbegrünung hat gleichzeitig positive Wirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt.
- Zur Regenrückhaltung und Versickerung wird ein Becken angelegt, das die Niederschläge von der Dachfläche und teilweise aus dem angrenzenden Trockenrasen aufnimmt.

Ergänzend zu diesen Maßnahmen werden

- Pflanzflächen entlang der Köllnischen Straße angelegt;
- die Schallschutzwand und eine Gebäudeseite werden mit Kletterpflanzen begrünt;
- 56 Laubbäume werden gepflanzt.

Insgesamt können so die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Straßenverkehrsfläche

Die Auswirkungen durch die Errichtung einer künftigen Straßenverkehrsfläche auf die

umweltbezogen Schutzgüter sowie auf den Menschen wurden in Kapitel 4.1.1. dargelegt.

5. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

5.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.06.2008. Es wurde um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.06.2008 gebeten.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 11 schriftliche Stellungnahmen ein. Nachfolgend werden nur die abwägungsrelevanten Stellungnahmen bzw. abwägungsrelevante Passagen aus den Stellungnahmen wieder gegeben.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D 25 vom 07.07.2008

Zu dem B-Planentwurf wird für die Wasserbehörde des Landes Berlin wie folgt Stellung genommen: Hinweis, dass das Plangebiet in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal liegt. Nach § 8 (1) Nr. 20 der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal / Altglienicke vom 31.08.1999, GVBl S. 522 ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen nur zulässig, wenn diese wasserundurchlässig hergestellt werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Sachverhalt ist bekannt, ein entsprechender Hinweis war in dem damaligen Stand der Begründung zum Bebauungsplan bereits in Kapitel I 2.2.5 „Geologische und hydrologische Verhältnisse“ enthalten. Zwecks Klarstellung wird dieser Hinweis als nachrichtliche Übernahme auch in die Planzeichnung übernommen. Die Inhalte der genannten Verordnung zum Schutz des Grundwassers werden im Rahmen der Bauleitplanung beachtet; sie gelten unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans und müssen als selbständige Festsetzungen daher auch nicht in den Bebauungsplan übernommen werden.

Auf Grund der beabsichtigten deutlichen Zunahme der Versiegelung wurde dem Planaufsteller bereits damals empfohlen ein Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen. Ein entsprechendes Konzept liegt der Wasserbehörde bislang nicht vor. Das Planmaterial enthält weiterhin zum Umgang mit dem auf den versiegelten Flächen, z. B. den Kfz-Stellplätzen für 135 Fahrzeuge und dem auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser, keine Aussagen. Anhand des vorliegenden Materials ist nicht zu erkennen, ob die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet dauerhaft gesichert ist. Ohne nachvollziehbare Aussagen zur Entwässerung ist eine Bewertung für das Schutzgut Wasser nicht sinnvoll möglich. Weiter ist im Umweltbericht die Einhaltung des Verschlechterungsverbots gemäß EU-WRRL nachzuweisen.

Abwägung des Bezirksamtes: Zur Entwässerung wurde in der Zwischenzeit folgende Unterlagen erarbeitet: In einem Vorentwurf wurden zunächst Standorte für Versickerungsmulden, über die auf den Dachflächen anfallendes Wasser schadlos entsorgt werden können, geprüft. Ergänzend hierzu wurde mit Datum vom 18.11.2008 Berechnungen zur Bemessung (Sickerleistung) erstellt und an die zuständigen Senatsverwaltung zur Prüfung zugeleitet. Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Wassers über die vorgesehene Versickerungsmulde ist möglich. Voraussetzung für die Versickerung von Wasser auf dem Grundstück ist jedoch nur gegeben, sofern im Bereich von Altlasten der belastete Boden ausgetauscht wird. Eine Verschlechterung i. S. der EU-WRRL ist in diesen Fällen aufgrund einer Bodenpassage nicht zu befürchten.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B 31 vom 27.06.2008

Des Weiteren bestehen Planungen für den Ausbau der Schnellerstraße (Seitenbereiche) und im Hinblick auf die Planung zur nahe gelegenen Brücke über die Spree im Zuge der Wilhelminenhofstraße können sich durch den neu entstehenden Knotenpunkt Auswirkungen im Straßenbereich der Schnellerstraße ergeben, die beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass Planungen zum Bau einer Brücke über die Spree bestehen. Um künftig bezüglich der Erschließung des Grundstücks durch Ein- und Ausfahrten flexibel auf die Anforderungen des neu entstehenden Knotenpunkts reagieren zu können, wird künftig angrenzend zur Schnellerstraße auf die Festsetzung von Pflanzflächen verzichtet. Davon ausgenommen bleibt lediglich der Kreuzungsbereich Schnellerstraße / Köllnische Straße. Aufgrund von tiefer gehenden schalltechnischen Untersuchungen im Bereich der Köllnischen Straße sowie Untersuchungen zu den Anforderungen des Verkehrs in der Köllnischen Straße, der Schnellerstraße und in dem Bereich der zukünftigen Kreuzung Schnellerstraße / Brücke Wilhelminenhofstraße, wurde das Erschließungskonzept zum Vorhaben geändert. Die Untersuchungen haben ergeben, dass eine Zufahrt ausreicht, um das Vorhaben verkehrlich zu erschließen. Weiterhin liegen die Schallwerte durch den Verkehrslärm bei einer Zufahrt über die Köllnische Straße deutlich über den Richtwerten der DIN 18005 zum westlich angrenzenden Wohngebiet, so dass auf eine Erschließung über die Köllnische Straße aus Schallschutzgründen verzichtet wird. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt nun ausschließlich über die Schnellerstraße und wird auf die Erfordernisse der geplanten Kreuzung Brücke Wilhelminenhofstraße / Schnellerstraße abgestimmt.

Seitens der VLB wurde folgende Stellungnahme abgegeben: Eine LZA wird nicht erforderlich. Mit dem neuen Handelsangebot könnte das Aufkommen an Fußgängern über die Schnellerstraße steigen und eine Querungshilfe zum gegenüberliegenden Verbrauchermarkt zweckmäßig werden. Eine Mittelinsel könnte eine gute Unterstützung bieten, wenn sie nahe an der Einmündung Schnellerstraße / Köllnische Straße angelegt werden würde. Dahingehend müsste die Lage der Gehwegüberfahrt zum nun beabsichtigten Einzelhandelsgrundstück mit der vom Bezirk Treptow-Köpenick beantragten und in der Prüfung befindlichen Querungshilfe (Mittelinsel) abgestimmt werden. Eine Absprache mit dem LZA-Bereich ist erfolgt.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage eines Fußgängerüberwegs mit Mittelinsel über die Schnellerstraße ist nach Auskunft des Tiefbauamts westlich der Köllnischen Straße geplant. Von einer Beeinträchtigung des Fußgängerüberwegs durch die geplante Ein- und Ausfahrt zum Vorhabengrundstück ist nicht auszugehen.

Bezüglich der Einordnung des Baukörpers und den erforderlichen Abständen zu den planfestgestellten Bahnanlagen und für den Fall eines denkbaren zweigleisigen Ausbaus der S-Bahn sind weitere Stellungnahmen bei der DB AG einzuholen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die DB AG wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ebenfalls zur Stellungnahme aufgefordert. Die Anpassung des Vorhabens an die Anforderungen der benachbarten Betriebsflächen der DB AG ist im Rahmen des späteren Bauantrages abzustimmen. Der Vorhabenträger wird über das Erfordernis unterrichtet. Im Zuge der weiteren Verfahrensbearbeitung wurde eine verkehrliche Standortbewertung mit Datum vom 12.08.2008 durchgeführt (Bauvorhaben Berlin, Treptow-Köpenick, Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße, Verkehrliche Standortbewertung und Verkehrsabschätzung). Außerdem wurden verschiedene Erschließungsvarianten diskutiert und skizziert, die sich mit den Belangen des neu entstehenden Knotenpunkts Schnellerstraße / Wilhelminenhofbrücke befassen. Die Inhalte und Ergebnisse der Gutachten sowie die noch nicht beendeten Abstimmungen werden im weiteren Verfahren in die Planung

einfließen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Umwelt und Natur UmNat IV vom 26.06.2008

Als untere Naturschutzbehörde sind wir eng in den laufenden Planungsprozess einbezogen und vertreten insbesondere die Belange des Artenschutzes in den laufenden Steuerungsrunden. Auch im Hinblick darauf, dass der vorhandene Umweltbericht maßgeblich durch noch laufende faunistische Untersuchungen präzisiert werden wird, werden wir unsere diesbezügliche Stellungnahme im Rahmen der TÖB abgeben.

Abwägung des Bezirksamtes: Die faunistischen Untersuchungen sind in der Zwischenzeit zum Abschluss gebracht worden. Es liegt die „Faunistische Untersuchung zum Artenschutz (Endbericht) zum Projekt Bebauungsplan 9-38 VE“ vom September 2008 vor. Hierbei wurde u.a. Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse festgestellt.

Zum gegenwärtigen Planungsstand ist anzumerken: Für den, als Fläche zur Anpflanzung mit E bezeichneten, Bereich, wird ein modifizierter Festsetzungstext gefordert. Es besteht die Absicht auf dieser Fläche faunistische Ausgleichsmaßnahmen zu verorten, was bei einer Formulierung "...gärtnerisch gestaltet..." nicht möglich wäre. Verwendet werden sollte eine Festsetzung, die die dauerhafte Sicherung der anzustrebenden Biotop- und Habitatqualität ermöglicht.

Abwägung des Bezirksamtes: Aufbauend auf der o. g. faunistischen Untersuchung wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt, welches sicherstellt, dass für Zauneidechsen geeignete Habitatstrukturen auf einer Fläche im südlichen Teil des Plangebiets angelegt bzw. optimiert werden (sog. CEF-Maßnahme). Auf Grundlage der übermittelten Gutachten hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Sachgebiet Artenschutz, mit Schreiben vom 07.10.2008 mitgeteilt, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Errichtung eines Zauneidechsenhabitats grundsätzlich für eine Ausnahme der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG geeignet sind. Die für die CEF-Maßnahme benötigte Fläche (vormals mit E bezeichnet) wird im Bebauungsplan gesichert und als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

TF 6 S. 24 ist mit der Aussage von S. 17 (Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen pro Stellplatzgruppe) in Übereinstimmung zu bringen.

Abwägung des Bezirksamtes: In Zuge der Konkretisierung des Bauvorhabens wurden die bisher getroffenen Festsetzungen überprüft. Unstimmigkeiten wurden beseitigt.

Seitens des FB Umweltschutz (Bodenschutz / Altlasten) wurden die bisherigen Einwände (Stellungnahme vom 19.12.07) hinreichend berücksichtigt. Insoweit neuere Erkenntnisse im Rahmen von Baugrunduntersuchungen vorliegen wird um deren Übermittlung gebeten.

Abwägung des Bezirksamtes: Zur Altlastensituation wurde ein Bodengutachten (Geotechnischer Bericht / Gutachten Nr. 01.08.1249 vom 15.07.2008.) erstellt. Darauf aufbauend wurde eine ergänzende Untersuchung vorgenommen (Umwelttechnischer Bericht / Gutachten Nr. 01.08.1249/1 vom 12.08.2008.). Die festgestellten, Kontaminationen können im Zuge der Bautätigkeit beseitigt werden und begründen keine aktuelle Gefährdung von Mensch, Natur und Grundwasser. Aufgrund der besonderen Ausprägung von Biotopstrukturen wurden in Ergänzung hierzu gesonderte Sachverhaltsermittlungen vorgenommen und notwendige Anträge gestellt: Bezüglich eines geschützten Trockenrasenbiotops wurde der „Bericht zum Antrag auf Ausnahme nach § 26a NatSchG Bln“ erstellt. Notwendige Veränderungen von Baumstandorten bedingen Anträge auf Fällgenehmigung nach der Baumschutzverordnung.

Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG, Immobilien, Immobilienplanung vom 24.06.2008

Den Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Folgenden im Namen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH sowie im eigenen Namen dazu Stellung. In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan in Kap. I 2.2.3 „Ver- und Entsorgung“ ergänzt.

Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG, Immobilien, Bereich Wärme, Vertrieb / Netz Berlin Ost vom 16.06.2008

Den Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Wärme Berlin geprüft. Im Planungsgebiet sind keine Anlagen der Wärme Berlin vorhanden.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan in Kap. I 2.2.3 „Ver- und Entsorgung“ ergänzt.

Bundesnetzagentur vom 10.06.2008

[Hinweis: Zur besseren Erfassbarkeit wird die Stellungnahme verkürzt wiedergegeben]

Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die im Plangebiet vorgesehene Bebauung eine Bauhöhe 20 m über der Geländeoberkante nicht überschreitet, kann gemäß der Stellungnahme auf weitergehende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke verzichtet werden.

Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über vorhandene Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u.ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Leitungsträger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ebenfalls beteiligt.

Berliner Wasserbetriebe vom 10.06.2008

Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes in der Schnellerstraße sowie der Köllnischen Straße Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan in Kap. I 2.2.3 „Ver- und Entsorgung“ ergänzt.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Abteilung II D 1 muss mit einbezogen und eine Genehmigung eingeholt werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Die zuständige Wasserbehörde ist durch den Vorhabenbezug eng in das Verfahren eingebunden.

DB Services Immobilien GmbH vom 11.06.2008

[Hinweis: Zur besseren Erfassbarkeit wird die Stellungnahme verkürzt wiedergegeben]

Aus den eingereichten Unterlagen ist ersichtlich, dass sich die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur DB-Strecke 6143 Berlin Schöneweide - Spindlersfeld befindet. Planungsinteressen und Zukunftsoptionen der DB AG werden durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan 9- 38 VE aber nicht berührt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, für die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.

Abwägung des Bezirksamtes: Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Grundstück ist gemäß einer ergänzenden Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 21.07.2008 der Rechtscharakter als Bahnanlage nicht gegeben.

Wir verweisen darauf, dass für vorgenanntes Grundstück bereits ein Kaufvertrag durch die DB AG mit der REAL- Projektentwicklungs GmbH geschlossen worden ist, der am 14.09.2007 beurkundet wurde (UR 160/2007). Einschränkend wird die Wirksamkeit des Kaufvertrages erst mit der Herstellung des Planungsrechts vollzogen. Hierzu ist ein rechtskräftiger Beschluss zum B-Plan 9-38 VE erforderlich.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis ist insoweit überholt, weil es inzwischen einen neuen Kaufvertrag vom 27.01.2011 gibt (UR 06/2011). Demnach treten die Voraussetzungen für den Vollzug des Kaufvertrages mit dem Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Entwurfs des Bebauungsplans 9-38 VE ein. Das wird in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kap. I 2.2.7 „Eigentumsverhältnisse“ aufgenommen.

Gleichzeitig ist Voraussetzung für einen Übergang in der Planungshoheit die Freistellung der vorgenannten Flächen von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durch das Eisenbahn-Bundesamt.

Abwägung des Bezirksamtes: Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Grundstück ist gemäß einer ergänzenden Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 21.07.2008 der Rechtscharakter als Bahnanlage nicht gegeben.

Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der BauO Bln kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Die vorgesehene Bebauung darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs nicht beeinflussen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch eine Verschiebung des Gebäudekörpers um ca. 3 m nach Norden ist gesichert, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen auf das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Eisenbahngelände kommt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des im B-Plan 9-38 VE als Sondergebiet ausgewiesenen Einzelhandelsstandort in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Eisenbahnanlagen kommt es prinzipiell zu Konflikten in Bezug auf Emissionen aus dem

Eisenbahnbetrieb. Hierzu weisen darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Schallschutzmaßnahmen, die der Bahn zugeordnet werden, sind nicht Gegenstand der Planung. Das Schallgutachten zum Vorhaben ergibt Emissionswerte, verursacht durch die bestehende südlich benachbarte Bahnanlage, die das geplante Vorhaben nicht so beeinträchtigen, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich wären. Der Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen.

Der Bebauungsplan weist in südöstlicher Lage, im Nährungsbereich der Bahnanlagen, lediglich einen Gebäudeabstand von 3,00 m zur Baugrenze aus.

Abwägung des Bezirksamtes: Im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens wurde der Baukörper in Richtung Norden verschoben.

Zur Gewährleistung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes und zur Vermeidung eines unbefugten Betretens der Betriebsanlagen der Eisenbahn durch Dritte fordern wir im Interesse dieser Personen, insbesondere zum Schutz von Kindern, eine dem notwendigen baulichen und technischen Standard entsprechende Einfriedung des B-Plangebietes 9- 38 VE an der südlichen, der Bahn zugewandten, Baugrenze.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern die Umsetzung der Planung. Dem Vorhabenträger werden die genannten Hinweise zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trägt der Straßenbaulastträger als Verursacher der Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Landes.

Abwägung des Bezirksamtes: Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Falle des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38VE von Vorhabenträger zu übernehmen, nicht vom Träger der Straßenbaulast.

Abschließend bitten wir Sie, uns in den weiteren Planungsphasen am Verfahren zu beteiligen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die DB AG wird an den nächsten Planungsschritten im Verfahren beteiligt werden.

WGI GmbH für NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG vom 16.06.2008

[Hinweis: Zur besseren Erfassbarkeit wird die Stellungnahme verkürzt wiedergegeben]

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o.a.) festzustellen.

Abwägung des Bezirksamtes: Der in den Lageplänen verzeichnete Leitungsbestand im Umfeld des Bebauungsplangebiets wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis darauf wird in die Begründung zum Bebauungsplan in Kap. I. 2.2.3. „Ver- und Entsorgung“ aufgenommen.

Auf Grundlage der Stellungnahmen erfolgten redaktionelle Änderungen sowie Anpassungen der Planungen aufgrund der fortschreitenden Konkretisierung des zugrunde liegenden Vorhabens. Diese können dem Schluss des nachfolgenden Kapitels II.5.1.2 „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ entnommen werden.

5.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung wurde in der Tagespresse (Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost) am 23.05.2008 bekannt gemacht und fand im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt, statt. Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 26.05.2008 bis einschließlich 09.06.2008 statt.

Innerhalb der o.g. Frist hatten die Bürger die Möglichkeit, den Plan und Entwurf zum Vorhabengrundstück einzusehen, sich anhand dieser Unterlagen sowie von mündlichen Erläuterungen über die Planung zu informieren und Äußerungen abzugeben.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen zwei Stellungnahmen ein. Nachfolgend werden nur die abwägungsrelevanten Stellungnahmen bzw. abwägungsrelevante Passagen aus den Stellungnahmen wieder gegeben.

Bürger 1 vom 04.06.2008

Im Großen und Ganzen begrüßen wir Ihr Vorhaben. Wir möchten darauf hinweisen, dass der Fußgängerüberweg für die Kinder sehr wichtig ist, d.h. dass bei höherem Verkehrsaufkommen durch das Einkaufszentrum evtl. eine Ampel nötig wird. Wir bitten um Beobachtung der Situation.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage eines Fußgängerüberwegs ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-38 VE ist die Anlage eines Fußgängerüberwegs über die Schnellerstraße mit Mittelinsel vorgesehen. Von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VII B wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden darauf hingewiesen, dass eine Lichtzeichenanlage (Ampel) derzeit nicht erforderlich ist.

Bürger 2 vom 09.06.2008

[Hinweis: Zur besseren Erfassbarkeit wird die Stellungnahme verkürzt wiedergegeben]

A Lärm, generell: Der Richtwert unserer Wohnanlage beträgt nach 6.1.d der TA Lärm 55 dB(A) tags und 40dB(A)nachts. „Zu beachten ist, dass die genannten Richtwerte immissionsortbezogen und nicht anlagenbezogen gelten, d. h. der jeweilige Immissionsrichtwert muss an einem Immissionsort (z. B. Wohnhaus) durch die Gesamtheit aller einwirkenden Anlagen eingehalten werden. Gegebenenfalls müssen daher für mehrere, auf einen Immissionsort einwirkende Anlagen Lärmkontingente vergeben werden. Dies bedeutet auch, dass im Falle einer Neuplanung einer Anlage theoretisch eine Ermittlung der Vorbelastung der maßgeblichen Immissionsorte durch Geräuschimmissionen bereits bestehender Anlagen erforderlich ist. Nur so kann das für die neu geplante Anlage noch verfügbare Lärmkontingent korrekt ermittelt werden. In der Praxis wird diese Vorbelastung aufgrund des erforderlichen Aufwandes aber nur selten durchgeführt.“

Abwägung des Bezirksamtes: Es ist davon auszugehen, dass der Fachgutachter das Schallgutachten fachlich korrekt nach den geltenden technischen Regeln und Richtlinien

für das geplante Vorhaben erarbeitet hat. Die TA -Lärm ist maßgeblich für die Beurteilung des Gewerbelärms aus dem Vorhaben. Die DIN 18005 ist maßgeblich für die städtebauliche Einschätzung von Vorhaben hinsichtlich Schall in der städtebaulichen Abwägung. Die angewandten technischen Regelwerke sind im Gutachten aufgeführt. Die Annahmen des Vorhabenträgers und des Schallgutachters zu den Emissionsfaktoren des Vorhabens können als realistisch angesehen werden. Ein Mangel der Version des Berichts Seltman Nr. 104-2008 in der Fassung vom 22.02.2008 war jedoch die von Bürger 2 beanstandete unzureichende Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen aus der allgemeinen Vorbelastung des Verkehrs und des Verkehrszuwachses in der Köllnischen Straße durch das Vorhaben (entsprechend Punkt 7.4 TA-Lärm). Der Belang wurde im Bericht Nr. 104-2008 in der Fassung vom 13.08.2008 in Verbindung mit einer dazu erforderlichen Verkehrszählung des Verkehrsgutachtens von Herr Genow vertieft. Die Ergebnisse sind in die städtebaulichen Abwägung unter Berücksichtigung der Empfehlungen der DIN 18005 aufgenommen worden und haben zu einer Änderung der städtebaulichen Planung geführt. Dies entspricht auch den Änderungswünschen des Bürgers 2, der die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ausschließlich an die Schnellerstraße vorschlägt.

1. Frage: Ist eine solche Einzeleinmessung erfolgt und in welcher Höhe wurden oder werden die Emissionswerte für den Verkehr Schnellerstrasse und den Emissionspegel S-Bahn ermittelt? In welcher Höhe wird das zu erwartende Lärmlaufkommen durch den Betrieb des Einzelhandels prognostiziert und welche Entscheidungskriterien dienen hier als vergleichende Basis?

Abwägung des Bezirksamtes: Vorgehensweise bei der Vertiefung und Verbesserung der Fachgutachten nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung: Zu Fragen des Schallschutzes lag zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vor: „Schalltechnische Untersuchung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Neubau eines Rewe-Marktes in Berlin-Treptow, OT Oberschöneweide, Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße 36“ Nr. 104-2008 vom 2.02.2008, Hr. Seltmann. Auf diesen bezieht sich die ausführliche Stellungnahme von Bürger 2 vom 9.06.2008. Aufgrund der Einwendungen des Bürgers 2 wurde der Untersuchungsansatz des schalltechnischen Berichts Nr. 104-2008 Hr. Seltmann vom 2.02.2008 überprüft und festgestellt, dass die Belange der Vorbelastung durch Verkehrslärm im Bereich des Vorhabens und der benachbarten Bebauung sowie die voraussichtlichen Belastung durch Verkehrslärm durch das Vorhaben in der Köllnischen Straße im Gutachten vom 2.02.2008 (Punkt 7.4 TA-Lärm) nicht umfassend genug untersucht wurde.

2. Frage: Ist es nicht so, dass im vorliegenden Gutachten die Berechnung des Lärmindezes für Strassen- und Schienenlärm leider gänzlich unterbleibt?

Abwägung des Bezirksamtes: Daraufhin wurde eine Ergänzung und Überarbeitung des Schallgutachtens Seltmann veranlasst.

Es bleibt zu prüfen, ob eine solche Vorgehensweise den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Hierauf soll später bei der Diskussion von Einzelfragestellungen noch genauer zurück gekommen werden. Ausgangspunkt einer solchen Prüfung wären die Ergebnisse gem. den Vorschriften der "Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Schienenwegen (VBUSch) und die Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Straßen (VBUS). (Quelle: Bekanntmachung der Vorläufigen Berechnungsverfahren für den Umgebungslärm nach § 5 Abs. 1 der Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV) vom 2. Mai 2006, veröffentlicht im Bundesanzeiger 17.8.2008).

Abwägung des Bezirksamtes: Weiterhin wurde ein Verkehrsgutachten (Gutachter Hr. Genow) veranlasst, das Aussagen über den Bestandsverkehr und den zukünftigen Verkehr nach der Planung macht. Hierzu wurde auch eine Verkehrszählung im Bereich der Köllnischen Straße durchgeführt, um den dortigen Bestandsverkehr zu ermitteln. Weiterhin wurden Werte zur Beurteilung der Vorbelastung durch den Verkehr der

Schnellerstraße und den Schienenverkehr der S-Bahn aus vorliegenden Zählungen und Prognosen verwendet.

Aus der Analyse der vorliegenden Studien lässt sich schlussfolgern, dass - Belästigungsreaktionen bei 50 dB(A) (Leq; 16h; außen) am Tage beginnen; - bei Mittelungspegeln (Leq; 16h; außen) > 55 dB(A) deutlich zunehmende Belästigungsreaktionen beobachtet werden. Das psychische und soziale Wohlbefinden wird beeinträchtigt. - oberhalb eines nächtlichen Mittelungspegels von 45 dB(A) außen bei zu Lüftungszwecken geöffneten Fenstern mit zunehmenden Schlafstörungen zu rechnen ist. (Quelle: Umweltbundesamt, Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm – Auslösekriterium für die Lärmaktionsplanung).

Abwägung des Bezirksamtes: Als maßgebliche Schalluntersuchungen liegen nun vor: der überarbeitete Bericht Hr. Seltsmann Nr. 104-2008 in der Fassung vom 13.08.2008, eine ergänzende Untersuchung zu Varianten der Vorhabenszufahrten von der Köllnischen Straße und deren schalltechnische Auswirkungen auf die empfindliche Wohnnutzung an der Köllnischen Straße, Bericht Nr. 180-2008, Hr. Seltsmann vom 10.09.2008-12-22. Die ergänzenden Schalluntersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass eine relevante Schallbelastung, vor allem durch den Bestandsverkehr der Schnellerstraße, vorliegt und dass die Schallbelastung durch den vorhabenbedingten Fahrzeugverkehr durch eine Anbindung des Vorhabens an die Köllnische Straße relevant erhöht wird. Die Belastung der maßgeblichen Immissionsorte an der Köllnischen Straße wird zwar unter den Richtwerten der TA-Lärm liegen, jedoch über den Richtwerten nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet WA. Die zusätzliche Schallbelastung durch den Verkehr in der Köllnischen Straße ist in der Zufahrtsvariante des Vorhabensplans aus der Bürgerbeteiligung (eine Vorhabenszufahrt in der Köllnischen Straße und die weit entfernt von der Schneller Straße), am größten.

Zielproblem Nr. 1: Zu- und Abfahrt Köllnische Str., Ausgehend von der Planung die Ausfahrt für den Parkplatz des zu erstellenden Supermarktes in die Kurve der Köllnischen Str. Richtung Schnellerstr. zu platzieren wirkt nicht kompatibel zur TA Lärm. Dies soll nachfolgend genauer erläutert werden. Die TA Lärm wurde als sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erlassen und hat ihre rechtliche Grundlage im § 48 BImSchG, auf eine genaue Wiedergabe des Wortlautes wird verzichtet.

Abwägung des Bezirksamtes: Hinsichtlich der Immissionen durch die gewerblichen Nutzungen des Vorhabens an sich werden die Richtwerte der DIN 18005 bei gleichzeitigem Bau der Schallschutzwand mit definiertem Dämm-Maß zur Köllnischen Straße hin nicht überschritten. Reflektionen der Schallschutzwand in die Köllnische Straße hinein werden minimiert, da die Wand beidseitig absorbierend hergestellt wird.

Darüber hinaus wird ebenda konstatiert, dass "das hübscheste Kopfsteinpflaster mehr als 10 dB(A) lauter als ein glatter Asphalt ist. (Quelle: LUBW). Der Lautstärkepegel am Sonntagnachmittag, gemessen bei 10 Fahrzeugen aus unserer Wohnung der Köllnischen Str. bewegte sich je nach Typ und auch Geschwindigkeit zwischen 54 db(A) und 69 db(A). Meßgerät war der geeichte Schallpegelmesser (ELT 3 der Fa. Rhode & Schwan, München).

Abwägung des Bezirksamtes: Das Verkehrsgutachten, Hr. Genow kommt zu dem Schluss, dass auch bei einer Anbindung des Vorhabens durch eine einzige Ein- und Ausfahrt an die Schnellerstraße, das Vorhaben hinreichend erschlossen ist. Eine weitere Anbindung des Vorhabens an die Köllnische Straße wäre verkehrstechnisch aber auch nicht von Nachteil. Städtebauliche Abwägung: In Abwägung des Belangs der hinreichenden und komfortablen Erschließung des Vorhabens für den Einzelhandel gegen den öffentlichen Belangen des hinreichenden Schutzes der empfindlichen Bestandswohnnutzungen vor Gewerbe- und Verkehrslärm, wird der ausschließlichen Anbindung des Vorhabens für den Kraftfahrzeugverkehr an die Schnellerstraße der Vorrang gegeben. Durch diese Art der Kraftfahrzeugschließung wird einerseits das

Vorhaben hinreichend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, andererseits wird die zusätzliche Schallemission für die benachbarten Wohngebiete westlich der Köllnischen Straße gering gehalten. Es findet kein zusätzlicher Fahrzeugverkehr auf der Köllnischen Straße in Verbindung mit Einfahrten zum Vorhaben statt. Der Gewerbelärm auf dem Einzelhandelsgrundstück wird durch die geplante Schallschutzwand an der Köllnischen Straße, wie bisher schon geplant, abgeschirmt. Die Planung einer Kraftfahrzeugzu- und -ausfahrt von der Köllnischen Straße auf das Vorhabengrundstück wird aufgegeben. Zur Köllnischen Straße wird eine Zufahrtssperre für das Vorhaben festgesetzt. Kraftfahrzeugzu- und -ausfahrten in Verbindung mit dem Vorhaben werden ausschließlich von der Schnellerstraße her erfolgen. Die angenommenen Betriebszeiten und Lieferzeiten des Schallgutachtens werden in den Durchführungsvertrag zum Vorhaben aufgenommen und dort festgelegt.

Zielproblem 2: Die Lärmschutzwand. Die im mittleren Bereich der Köllnischen Str. gegenüber den betroffenen Häusern geplante Lärmschutzmauer von drei Metern Höhe verfehlt letztendlich nicht nur gänzlich ihren Zweck, sondern verkehrt diesen in sein Gegenteil. Wie zuvor nachgewiesen wurde, ist die Geräuschentwicklung bereits durch die Parkplatzausfahrt nicht mehr als tolerabel zu bezeichnen. Die angedachte Mauer führt in diesem Falle zu einer Verstärkung der Lärmemissionen aufgrund des reflektierten Schalls, es kommt also zu einer sog. Schallschlucht. Dies ist physikalisch nachweisbar. Lärmschutzwände werden in Bereichen eingesetzt, die eine Entkoppelung starken Geräuschaufkommens auf der einen Seite der Vorrichtung zugunsten der andersseitigen, ruhigen und geräuscharmen Lage erzielen sollen. Eine derartige Situation ist aber aus den zuvor und nachfolgend diskutierten Argumenten nicht ableitbar. Ein weiteres Detail für den verstärkt zu erwartenden Verkehrsfluss auf der Köllnischen Str. liegt in der konzeptuellen Ausstattung des Parkplatzes des geplanten Bauprojektes mit einer Zu- und Ausfahrt im Bereich der Schnellerstr. in Verbindung mit der zweiten Zuwegung im Bereich Köllnische Str. Die gleichzeitig als Ein- und Ausfahrt konzipierte Zuwegung zu diesem Kundenparkplatz bildet eine offensichtliche Gefahrenquelle für den anliegenden Verkehr.

Abwägung des Bezirksamtes: Antwort auf die Anmerkungen von Bürger 2 zur erhöhten Unfallgefahr im Bereich der Einmündung Köllnische Straße auf die Schnellerstraße: Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ein Verkehrsgutachten zum Vorhaben durch den Gutachter Herr Genow erstellt. Das Verkehrsgutachten hat auch die Unfallhäufigkeit in der Vergangenheit untersucht. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Schluss dass in der Vergangenheit in diesem Bereich der Schnellerstraße keine Unfallhäufung im Vergleich zu anderen Bereichen der Schnellerstraße festzustellen war. Durch die Planung der Anbindung des Vorhabens an das übergeordnete Verkehrsnetz wird keine Bildung eines Unfallschwerpunktes erwartet.

B Diskussion bis dato nicht erfasster Umweltbelastungen. Zielproblem 5: Die Beleuchtungssituation. Der Bestandsschutz hinsichtlich der z.Zt. herrschenden Licht- und Beleuchtungsverhältnisse ist ein weiterer zentraler Punkt hinsichtlich der Umweltverträglichkeit des geplanten Bauvorhabens. "Für den Immissionsbereich "Licht" besteht derzeit noch keine ausführende Bundesverordnung; hierfür gilt jedoch in den Bundesländern die "Licht-Richtlinie" des Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI). Hier heißt es: "Genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen wird. Gleiches gilt für nicht genehmigungspflichtige Anlagen.

Abwägung des Bezirksamtes: Antwort auf die Anmerkungen von Bürger 2 zur möglichen Lichtemission: Die konkrete Beleuchtung des Vorhabens ist nicht Gegenstand der städtebaulichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben dem Beleuchtungserfordernis entsprechend und dem

Stand der Technik entsprechend bestückt wird, es gilt der § 22 Abs. 1 BImSchG. Die Prüfung erfolgt im späteren Genehmigungsverfahren zum Vorhaben nach der BauOBln bzw. nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zu den gewerberechtlichen Nutzungsgenehmigungen. Ein Bestandsschutz auf „un-“ oder „geringbeleuchtete Wohnverhältnisse“ ist städtebaulich nicht herleitbar.

Zielproblem 6: Die Abgassituation (V.B.) Die massive Belastung der Anwohner der Köllnischen Str. 38/38a durch die geplante Zu- und Ausfahrt in der gleichen Str. steht nach dem im Lärmschutzmodell konstatierten Fahrzeugaufkommen außer Frage. Es ist sicherlich wissenschaftlich-methodisch feststellbar, wie hoch das durchschnittliche Schadstoffaufkommen bei den angenommenen 80 Fahrzeugen pro Stunde tags und 59 bis 22.00 Uhr ist. Die Verlagerung des ein- und ausfahrenden Verkehrs auf jeweils eine Ein- und Ausfahrt auf der Schnellerstr. würde hingegen jedoch zu keiner merklichen Erhöhung des Schadstoffausstoßes führen. Ein Vergleich mit den Grenzwerten wäre sicherlich ebenfalls sinnvoll, grundsätzlich sollte aber angemerkt werden, dass jegliche Erhöhung der Schadstoffkonzentration der Luft in unmittelbarer Lebensumgebung nicht wünschenswert ist und daher vermieden werden sollte.

Abwägung des Bezirksamtes: Antwort auf die Anmerkungen von Bürger 2 zur möglichen Luftschadstoffbelastung (Verkehrsabgase): Die Luftschadstoffbelastung im Bereich der Schnellerstraße 74 wird vor allem durch den Schadstoffausstoß des bestehenden Kraftfahrzeugverkehrs auf der Schnellerstraße verursacht. Luftschadstoffe, für die Grenzwerte vorgesehen sind und die im Stadtgebiet Berlin ständig beobachtet werden, sind Partikel PM 10 und Stickoxide NO₂. Das Informationssystem FIS Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung stellt für den Straßenabschnitt der Schnellerstraße nur eine mäßige Belastung durch die genannten Schadstoffe (Verkehrsbedingte Luftbelastung 2005) fest. Die Zunahme des Verkehrs durch das Vorhaben ist sehr gering im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen auf der Schnellerstraße. Durch das Vorhaben ist daher keine relevante Änderung der Belastung durch Abgase zu erwarten. Die Köllnische Straße selbst ist durch Verkehrsabgase des Vorhabens kaum betroffen, da die Grundstückszufahrten ausschließlich an der Schnellerstraße liegen werden und die Wohnbebauung durch eine Schallschutzwand räumlich von den Parkplätzen getrennt sein wird.

Zusammenfassung

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben sich folgende Änderungen der Planung ergeben:

Auf Grundlage der Stellungnahmen erfolgte neben redaktionellen Änderungen sowie Anpassungen der Planungen aufgrund der fortschreitenden Konkretisierung des zugrunde liegenden Vorhabens folgende Änderung:

- Die Erschließung wurde dahingehend geändert, dass auf Zufahrten entlang der Köllnischen Straße verzichtet wird.

Aufgrund der Konkretisierung der Vorhabenplanung sowie aufgrund vorliegender gutachterlicher Untersuchungen haben sich insbesondere folgende Änderungen ergeben:

- Der Baukörper des eigentlichen Supermarktgebäudes wurde an das Vorhaben angepasst. Der Bereich der Zufahrt der Anlieferung wurde aus dem Baukörper herausgenommen, da es sich bei diesem Bereich nicht um einen Teil der Hauptanlage handelt. Ein vormals über eine gesonderte textliche Festsetzung geregelter Pavillon wurde in den Baukörper einbezogen.
- Die Pflanzbindung an der östlichen Grundstücksgrenze ist entfallen, da an dieser Stelle weder städtebauliche noch naturschutzfachliche Gesichtspunkte eine

Pflanzbindung erforderlich machen.

- Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts wurde die Grünfestsetzungen konkretisiert.
- Zur Berücksichtigung der Belange des überbezirklichen Verkehrs wurde eine Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

5.1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Eingegangene Stellungnahmen

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.04.2009. Es wurde um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 23 schriftliche Stellungnahmen ein. Nachfolgend werden nur die abwägungsrelevanten Stellungnahmen bzw. abwägungsrelevante Passagen aus den Stellungnahmen wieder gegeben.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X/F 39/32 vom 11.05.2009

Es wurden folgenden Fachbereiche informiert und beteiligt: X OA, X OF, X OI, X OS, X OW, X PB, X PS A, X PS E, X PW, X PI A, X PI E. Dazu gab es nachfolgende Hinweise: X OA: Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Es werden daher im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit gem. § 2 Abs. 4 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG Berlin) vom 11.05.99 (GVBl. S. 164) in Verbindung mit Nr. 1, Abs. 2 der Anlagen zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ZustKatOrd) keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin ist unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezüglich der Kampfmitteln werden in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Das Kapitel I.2.2.6. sowie II. 4.2.2. werden um Hinweis zu Kampfmitteln ergänzt. Darüber hinaus werden dem Vorhabenträger die Hinweise zur Kenntnis vorgelegt.

Senatsverwaltung für Inneres und Sport vom 23.04.2009

Die Deutsche Bahn AG ist Eigentümerin der Fläche im Plangebiet. Unsere Belange sind von den Planungen nicht betroffen. Die Planungsfläche, die bis 1993 als Sportfläche genutzt wurde und seitdem brachliegt, unterliegt nicht dem Sportförderungsgesetz und damit nicht unserer Zuständigkeit.

Abwägung des Bezirksamtes: Für die Fläche liegt eine Kaufoption des Vorhabenträgers vor. Der Hinweis, dass die Fläche nicht dem Sportförderungsgesetz unterliegt und sich damit nicht in Ihrer Zuständigkeit befindet wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Wasserbehörde vom 06.05.2009

Das Plangebiet / Grundstück Schnellerstraße 74 liegt nach der

Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) i.V.m. der wasserbehördlichen Anordnung zum Vollzug der Schutzgebietsverordnung Johannisthal / Altglienicke vom 06. Februar 2009 (Amtsblatt für Berlin Nr. 10 vom 27.02. 2009 S. 498) (Allgemeinverfügung) in der weiteren Schutzzone III B; die einschlägigen Verbotstatbestände der o. g. Verordnung sind bei der weiteren Planbearbeitung zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern die Umsetzung der Planung. Dem Vorhabenträger werden die genannten Hinweise zur Kenntnisnahme vorgelegt. In Ergänzung hierzu wird vermerkt, dass die in Rede stehende Verordnung mit Datum vom 29.04.09 (GVBl. S. 168) geändert wurde und sich nunmehr nur noch auf das Wasserwerk Johannisthal bezieht.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I B vom 28.05.2009

Aufgrund der originären Zuständigkeit der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung Nr. 1): Die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO aus Wohnbaufläche ist gem. Pkt. 6.5 AV-FNP nur ausnahmsweise zulässig und bedarf der Prüfung im Einzelfall. Aufgrund der vorliegenden Angaben (Qualifizierung der Nahversorgung entsprechend bezirklichen Zentrenkonzept durch Entwicklung einer zusätzlichen Verkaufsfläche von max. 2.250 m² zu einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.400 m² einschließlich Bestand) wird davon ausgegangen, dass negative stadtstrukturelle Auswirkungen hinsichtlich der gesamtstädtischen Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind (siehe Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 17.06.2009)

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis, dass negative stadtstrukturelle Auswirkungen hinsichtlich der gesamtstädtischen Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind, wird in die Begründung in das Kapitel I 2.3.3 („Flächennutzungsplan“) aufgenommen.

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist wie folgt zu ergänzen: „Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelbetrieben der Nahversorgung entsprechend Ziffer 1.1, Anhang 1 der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelsbetriebe für das Land Berlin vom 29.09.07 mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 250 m²....“

Abwägung des Bezirksamtes: Nach Rücksprache mit SenStadt II C vom 12.05.2009 wird die textliche Festsetzung 1 unter Beibehaltung der festgesetzten Verkaufsflächen dahingehend überarbeitet, dass die bisher unter dem Begriff „ergänzende zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung“ zusammengefassten Sortimente direkt in die textliche Festsetzung übernommen werden.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 25.05.2009

Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung und Landesplanung (Nr. 8 Abs. 1 ZustKat AZG bzw. Art. 13 Landesplanungsvertrag) äußern wir uns im Folgenden zu der vorgelegten Planung. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten (GVBl. S. 182) und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) abgelöst.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Begründung wird dahingehend überarbeitet, dass auf die Aussagen des LEP B-B verwiesen werden soll. Die Zitierung des LEP eV entfällt. Das

Kapitel I. 2.3. „Planungsvorgaben“ wird entsprechend überarbeitet.

Das Plangebiet liegt außerhalb der in Grundsatz 4.8 Abs. 3 LEP B-B festgelegten und in Ziel 1.1 FNP Berlin räumlich konkretisierten städtischen Kernbereiche. Daher entspricht der B-Plan-Entwurf nicht Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B, dem zufolge innerhalb Zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden sollen. Mit einem Verkaufsflächenanteil für Nahversorgungssortimente von mind. 72 % erreicht die Planung nicht sicher das in Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B genannte Kriterium (Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente auf mind. 75 % der Verkaufsfläche). Diesem Grundsatz zufolge ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Abs. 1 auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sollen gemäß der Begründung zu Grundsatz 4.8 Abs. 5 die kommunalen Entwicklungsvorstellungen vorgelegt werden. Im Entwurf der Fortschreibung Ihres Zentrenkonzeptes vom November 2008 ist im Bereich der Schnellerstraße die Entwicklung des Nahversorgungszentrum „Schnellerstraße Ost“ vorgesehen.

Abwägung des Bezirksamtes: Zum mitgeteilten Nichtübereinstimmung mit dem Grundsatz 4.8 (Integrationsgebot) ist Folgendes anzuführen: Durch die vorliegende Planung wird ein im Bestand partiell vorhandenes Nahversorgungszentrum ergänzt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf bestehende Zentrale Orte sind damit nicht nur die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Es müssen vielmehr auch der in direkter Nachbarschaft vorhandene Einzelhandelsbestand in die Betrachtungen eingeschlossen werden. Die Betrachtung der vorhandenen Nutzungen und der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ergibt, dass für die gesamte Planung des künftigen Nahversorgungszentrums „Schnellerstraße Ost“ eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.430 m² vorgesehen ist. Hiervon dienen lediglich 600 m² (ca. 17 %) nicht der Nahversorgung, sondern sollen für sonstige zentrenrelevanten Sortimente vorbehalten bleiben. Dadurch liegt der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente des Standorts über 75 % der vorhandenen Verkaufsfläche; die Planung berücksichtigt damit dem Grundsatz 4.8 des LEP B-B. (Siehe hierzu S. 81ff der Begründung). Darüber hinaus wird mit der Festschreibung einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² für zentrenrelevante Sortimente verhindert, dass sonstige zentrenrelevante Sortimente oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO angeboten werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit allenfalls unwesentliche Auswirkungen auf bestehende Zentrale Orte auftreten werden. Zudem besteht das planerische Interesse des Bezirkes, den Standort als Bestandteil eines künftigen Nahversorgungszentrums zu entwickeln. Die Fortschreibung des bisherigen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes liegt im Entwurf vor und befindet sich momentan noch im Verfahren (BA Beschluss 336/09 vom 19.05.2009, BVV –Beschluss in Vorbereitung). Von der für die Beurteilung der Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan zuständigen Stelle SenStadt I B wurde mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes keine Beeinträchtigungen der gesamtstädtischen Zentrenstruktur zu erwarten sind. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient; der Gesamtanteil der Nahversorgung liegt über 75 % der Verkaufsfläche. Das Vorhaben berücksichtigt somit den Grundsatz 4.8 (Integrationsgebot) des LEP B-B. Die Begründung soll in Kapitel I 2.3.7. um den aktuellen Verfahrensstand der Fortschreibung des bezirklichen Einzelhandelskonzeptes ergänzt werden.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Umwelt und Natur, UmNat IV vom 20.05.2009

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung des B-Planes sind neben Belangen des Umweltschutzes fast ausschließlich naturschutzfachliche Belange betroffen. Die Fachbereiche IG und V sind durch die Planung in ihren Belangen nicht berührt. Der Fachbereich II ist indirekt betroffen durch die notwendige Fällung eines Straßenbaumes für die erforderliche Grundstückszufahrt. Hier gibt es aber bereits die direkte Abstimmung zwischen Stapl und FB II.

Abwägung des Bezirksamtes: Die genannten direkten Abstimmungen zwischen Stapl und dem FB II wirken sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans aus.

Textkorrektur S.26 letzter Satz 3.Absatz: Der Trockenrasen ist gemäß § 26a geschützt.

Abwägung des Bezirksamtes: Dem Hinweis wird gefolgt, der Satz wird korrigiert.

Abschnitt 4.2.5, S. 51 bis 55 – Biotopverbund: Das Plangebiet hat in seiner derzeitigen Größe und Ausstattung als Trittsteinbiotop erhebliche Bedeutung im Biotopverbund. Die UNB vertritt die Ansicht, dass eine auf etwa die Hälfte reduzierte Ausgleichsfläche, auch bei dauerhafter ökologischer Aufwertung, die bestehenden Funktionen des Biotopverbunds zukünftig nicht mehr voll umfänglich wahrnehmen können. Dieser Kontext wird in den Planunterlagen konträr dargestellt. Hier ist eine Neubewertung vorzunehmen. Die zur Festsetzung geplanten unterschiedlichen Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, für einen Ausgleich des Eingriffs in Lebensräume auch anderer nachgewiesener geschützter Tierarten zu sorgen. (hier z.B. Heuschrecken)

Abwägung des Bezirksamtes: Gemäß Abstimmung zwischen UmNat IV und dem Stadtplanungsamt vom 05.06.09 soll die Begründung im genannten Abschnitt überarbeitet werden. Hierbei wird eine widersprüchliche Darstellung angepasst.

Punkt 4.3.2, S. 59 – Monitoring: Das zur Kontrolle der Funktionalität der Fläche A vorgesehene Monitoring ist während der gesamten Vegetationszeit (März bis Oktober) mit mindestens 8 Begehungen zu realisieren (Methode: Wiedererkennung).

Abwägung des Bezirksamtes: Dem Hinweis wird gefolgt; das Monitoring soll in angeführter Art und Weise durchgeführt werden.

Pflanzliste: Die Artenliste ist auf die Dachbegrünung auszudehnen. Dabei wird Wert auf die Verwendung gebietsheimischer Arten gelegt.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Artenliste zur Dachbegrünung soll gemäß Abstimmung zwischen UmNat IV und dem Stadtplanungsamt vom 05.06.09 in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Die Begründung wird im Kapitel II 5.2.11. (Durchführungsvertrag) ergänzt.

FB Umweltschutz: Bodenschutz / Altlasten: Die Aussagen zur Schadstoffbelastung der Böden im Plangebiet sind – nach Auffassung des FB Umweltschutz – nur unscharf und in ihrer Interpretation bzgl. möglicher Konsequenzen nicht durchgängig korrekt. Nachfolgende Aussagen sollten klar herausgestellt werden: Bisherige Untersuchungen zur Schadstoffbelastung: Die bisherigen Untersuchungen besitzen ausschließlich orientierenden Charakter. Aus den vorliegenden Ergebnissen auf den konkreten Schadstoffgehalt innerhalb kleinräumiger Teilflächen (z. B. Versickerungsbereich) zu schließen ist unzulässig!

Abwägung des Bezirksamtes: Die Begründung wird in den Kapiteln I. 2.2.5 sowie II. 4.2.2. dahingehend ergänzt, dass der orientierende Charakter der bisherigen Untersuchungen betont wird.

Versickerung gesammelter Niederschlagswässer: Das im Begründungstext erwähnte Entwässerungskonzept liegt dem FB U nicht vor. Es ist jedoch deutlich hervorzuheben, dass konkret im Bereich der ausgewiesenen Versickerungsmulde keine Aussagen über Mächtigkeit und Schadstoffgehalt des Auffüllungshorizontes vorliegen. Im gesamten Muldenbereich ist daher vorhandenes Auffüllungsmaterial vollständig (bis zum gewachsenen Boden) auszuheben und, soweit erforderlich, durch nachweislich

schadstoffreichen Erdstoff zu ersetzen. [Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes wird in Trinkwasserschutzgebieten eine solche Forderung durch die Wasserbehörde grundsätzlich erhoben.]

Abwägung des Bezirksamtes: Im Rahmen von Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahrens wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern grundsätzlich möglich ist. Weitergehende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen. Dies betrifft auch die Behandlung von Erdaushub im Bereich der Versickerungsmulde.

Umgang mit schadstoffbelasteten Bodenaushub: Für große Teile des baubedingt anfallenden Aushubes sind Zuordnungshinweise von Z 2 oder auch > Z 2 zu erwarten. Die Deklaration und Bewertung der Aushubmassen hat in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz zu erfolgen. Dieser entscheidet – ggf. nach Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung – über den weiteren Entsorgungsweg.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Umgang mit dem Bodenaushub wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die Hinweise werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben und müssen im Rahmen der Bauausführung beachtet werden.

Entgegen der in Pkt. 4.2.2. (S. 30) angedeuteten Aussage erscheint eine Verwertbarkeit / Wiederverwendung anfallenden Bodenaushubes in der Praxis als eher unwahrscheinlich. Vielmehr ist von einer Beseitigung als „gefährlicher Abfall“ auszugehen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Begründung wird in Punkt II 4.2.2. um den Hinweis ergänzt, dass von einer Beseitigung als „gefährlicher Abfall“ auszugehen ist.

Zusammenfassung

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich folgende Änderungen der Planung ergeben:

Auf Grundlage der Stellungnahmen erfolgte neben redaktionellen Änderungen sowie Anpassungen der Planungen aufgrund der fortschreitenden Konkretisierung des zugrunde liegenden Vorhabens folgende Änderung:

- Anpassung der textlichen Festsetzung 1 zur näheren Ausgestaltung der zulässigen Sortimente.

Aufgrund der Konkretisierung der Vorhabenplanung sowie aufgrund vorliegender gutachterlicher Untersuchungen haben sich insbesondere folgende Änderungen ergeben:

- Die Inhalte des Durchführungsvertrags wurden konkretisiert.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keinem die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planung geführt.

Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

5.1.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Eingegangene Stellungnahmen

Aufgrund der Konkretisierung der Planung wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Der Bebauungsplan wurde in folgenden Punkten geändert:

Die Formulierung der zulässigen Arten der Nutzungen wurden angepasst: Für die Festsetzung der Einzelhandelsnutzungen wurde auf die Formulierungen und Definitionen der AV Einzelhandel abgestellt um eine höhere Bestimmtheit zu erreichen. Die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe wurde auf die Begrifflichkeit nach der BauNVO auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe abgestellt (statt nicht störende Gewerbebetriebe) um eine bessere Bestimmtheit der Begrifflichkeit zu erreichen.

Die Zulässigkeit der maximalen Höhe baulicher Anlagen wurde um 2 Meter auf 45,0 m OK über NHN angehoben. Dies entspricht einer Anhebung der effektiven zulässigen baulichen Höhe von ca. 8 Metern auf ca. 10 Meter über Geländeniveau der umgebenden Verkehrsflächen. Die Änderung ist wegen eines etwas höheren Dachaufbaus der Fassade des begrünten Dachs erforderlich.

Die Fläche A Eidechsenhabitat wurde wegen eines Fehlers der Darstellung der Vermassung dahingehend korrigiert.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.03.2011. Es wurde um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.04.2011 gebeten.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 17 schriftliche Stellungnahmen von 16 verschiedenen Stellen ein. Nachfolgend werden nur die abwägungsrelevanten Stellungnahmen bzw. abwägungsrelevante Passagen aus den Stellungnahmen wieder gegeben.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen vom 14.04.2011

Für eine ca. 1,4 ha große Grundstücksfläche an der Schnellerstraße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtungen eines Sondergebietes „Nahversorgung“ mit Nutzungen für den Einzelhandel von insgesamt maximal ca. 2.250 m² Verkaufsfläche (davon ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.450 m²) geschaffen werden.

Gegen die überarbeiteten textlichen Festsetzungen Nr. 1, 1.1 mit a), b), c) und d) (Konkretisierung der Sortimente der zurzeit noch geltenden AV-Einzelhandel) des o.a. Bebauungsplanentwurfes gibt es aus handelsstruktureller Sicht keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B 31 vom 18.04.2011

Gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehen seitens der Zuständigkeit der Abteilung VII keine Bedenken. Bezüglich unserer Stellungnahmen vom 27.06.2008 und 30.04.2009 wird festgestellt, dass unsere damaligen Hinweise im Rahmen weiterer Untersuchungen zum Bebauungsplan 9-38 VE eingeflossen sind. Die dem Entwurf zu Grunde liegenden verkehrlichen Untersuchungen, die auch die Festlegung der künftigen notwendigen Straßenverkehrsflächen beinhalten, wurden mit uns abgestimmt und werden hiermit als Grundlage für die weitere B-Planbearbeitung bestätigt.

Im Bereich der Schnellerstraße werden gegenwärtig Radverkehrsanlagen geplant/umgesetzt. Sämtliche Anbindungen an die Schnellerstraße sind auch weiterhin

mit uns abzustimmen. Einen Satz Unterlagen erhalten Sie zurück. eine Kopie geht an VLB B 5.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmung im Zuge der konkreten Umsetzung von Radverkehrsanlagen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und müssen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Keine Änderung der Planung.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz III D 11 vom 20.04.2011

Zu den im oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf beabsichtigten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu Immissionsschutzrechtlichen Belangen werden keine zusätzlichen Hinweise gegeben.

Im vorliegenden Begründungsentwurf sind jedoch die verkehrsverursachten Lärmauswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke der Schnellerstraße nicht nachvollziehbar dargestellt. Die Abwägung hebt zwar ausführlich auf die Lärmsituation in der Köllnischen Straße ab, setzt sich aber nicht ausreichend mit zusätzlichen Belastungen einer bereits belasteten Straße auseinander (siehe Auszug aus der Lärmkarte).

Abwägung des Bezirksamtes: Die Schallwerte an den Hausfassaden zur Schnellerstraße Ecke Köllnische Straße sind im Bestand entsprechend der strategischen Lärmkarte Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden relativ hoch, Fassadenpunkt S-3239909, LDEN 72,8 dB(A), LN 64,9 dB(A). Die Verkehrslärmbelastung durch den Bestandsverkehr liegt an der Stelle erheblich über den Richtwerten gem. DIN 18005.

Im Bereich des Vorhabens existiert eine Verkehrsstärke auf der Schnellerstraße DTV von ca. 18300 Fahrzeugen pro Tag (Straßenverkehrszählung Berlin 2009). Das Verkehrsgutachten Genow erstellt eine Prognose der Verkehrsentwicklung für 2015 ohne die Planung Wilhelminehofbrücke mit DTV 17400 Fahrzeuge pro Tag. Die Fahrzeugzahl wird also bis 2015 ohne die Planung Wilhelminenhofbrücke um ca. 900 Fahrzeuge pro Tag gegenüber dem Bestand von 2009 sinken. Durch das Vorhaben des Nahversorgungszentrums wird ein zusätzlicher Verkehr auf die Schnellerstraße entsprechend Verkehrsgutachten Genow von ca. 570 Fahrzeugen, ausschließlich Tags, pro Tag erzeugt. Die Nachtwerte werden durch den zusätzlichen Tag Verkehr an der Schnellerstraße nicht beeinflusst. Die zu erwartenden Zunahme des Verkehrs durch das Vorhaben wird mehr als ausgeglichen durch die zu erwartenden Abnahme des Verkehrs auf der Schnellerstraße im Rahmen der Prognose der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis 2015. In der Bilanz ist eine Abnahme der Verkehrsbelastung auf der Schnellerstraße in dem Bereich um ca. 300 Fahrzeuge pro Tag von 2009 bis 2015 zu erwarten. Daher wird auch ein Rückgang der verkehrsbedingten Schallbelastung an der Schnellerstraße, trotz der Zusatzbelastung durch den Verkehr des Nahversorgungszentrums, bis 2015 zu erwarten sein.

Zu dem Vorhaben wurde eine Prüfung gem. TA-Lärm vorgenommen. Danach entspricht das Vorhaben mit seinen erzeugten Verkehrten den Richtwerten der TA-Lärm (Schallgutachten Seltmann). Die Richtwerte der TA-Lärm werden eingehalten. Auf eine Zufahrt zum Vorhaben über die Köllnische Straße wurde im Rahmen einer Variantenuntersuchung gem. TA-Lärm verzichtet, da sich in der Köllnischen Straße empfindliche Wohnnutzung befindet und der relative Verkehrszuwachs dort hoch wäre. Dort wird in Abwägung der Belange des Schallschutzes und der Verträglichkeit mit der benachbarten empfindlichen Wohnnutzung eine Zufahrtssperre und die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Parkplätze festgesetzt. Im Bereich des Vorhabens entlang der Schnellerstraße befindet sich keine empfindliche Wohnnutzung, Zufahrten sind in dem Bereich zulässig.

Das Vorhaben wird hinsichtlich seiner Erzeugung von Lärm einschließlich Verkehrslärm in

der Abwägung der Verträglichkeit zu den benachbarten Wohnnutzungen auch der entlang der Schnellerstraße als städtebaulich verträglich angesehen, da die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden siehe auch Kap. 4.2.5 der Begründung.

Die gegenwärtigen Belastungen der Schnellerstraße durch Schallemissionen des Verkehrs werden im Umweltbericht, Kap. 4.2.2 ergänzt. Keine Änderung der Planung.

Hier ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, inwieweit ein deutlich geringeres Stellplatzangebot dem Planungsziel der „Entwicklung eines Nahversorgungszentrums“ besser gerecht werden kann und somit die verkehrlichen Immissionsbelastungen auf ein verträglicheres Maß reduziert werden können.

Abwägung des Bezirksamtes: Das Stellplatzangebot für das Nahversorgungsvorhaben liegt im Rahmen der durchschnittlichen Bedarfsansätze der Bayerischen Parkplatzlärmstudie und anderer verkehrlicher Regelwerke dazu (Siehe Verkehrsgutachten Genow vom 15.03.2009 und 30.11.2010). Das Verkehrsgutachten Genow hat die Verfügbarkeit von öffentlichen Stellplätzen in dem Bereich des Vorhabens analysiert. Dabei wurde eine Belegungsdichte der verfügbaren 540 öffentlichen Stellplätze von 90 % außerhalb der Ferienzeit festgestellt. Aufgrund der Stellplatzknappheit im öffentlichen Raum ist in der Abwägung der Belange die Bereitstellung der privaten Stellplätze durch den Vorhabenträger im ausreichenden Maße als städtebaulich positiv anzusehen, da so kein Parksuchverkehr im öffentlichen Straßenraum erzeugt wird und somit auch keine zusätzlichen Verkehrslärmemissionen. Keine Änderung der Planung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B 14 vom 21.04.2011

Aufgrund der originären Zuständigkeit der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1). Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 18.05.09 wird die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO aus Wohnbaufläche in diesem Einzelfall als ausnahmsweise zulässig eingeschätzt.

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teils räumlichen Entwicklungsplanungen. Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Der geänderten textlichen Festsetzung Nr. 1 wird zugestimmt. Unserer Forderung nach Bezugnahme auf die AV Einzelhandel wurde durch Präzisierung der Sortimente Rechnung getragen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung.

Senatsverwaltung für Finanzen vom 26.04.2011

Die Bebauungsplanunterlagen sind hier am 24.03.2011 eingegangen. Fristverlängerung bis zum 29.04.2011 wurde bewilligt. Entsprechend äußere ich mich fristgerecht im Rahmen des Aufgabenbereiches und bitte, dies in die Abwägung einzustellen.

An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für 1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken.

2. Haushaltswirtschaftliche Bedenken (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat): Keine Bedenken.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung.

DB Services Immobilien GmbH vom 24.03.2011

Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen keine Einwände gegen den vorgelegten Bebauungsplan. Liegenschaften und Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG sind von dem vorgelegten Bebauungsplan nicht betroffen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung.

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 13.04.2011

Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung (Artikel 13 Landesplanungsvertrag) äußern wir uns erneut zu der Planung.

Mit der beabsichtigten Planung wird ein Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung, Einzelhandel vorbereitet, das mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt bis zu 2.250 m² überwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen soll und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Neben der Festsetzung von 1.550 m² Verkaufsraumfläche der Nahversorgung sollen weiterhin Verkaufsraumflächen für zentrenrelevante Sortimente bis zu 600 m² festgesetzt werden.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planung:

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetzes aus:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182)

Beurteilung: Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die Beabsichtigten Festsetzungen sind hier zulässig. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP B-B sind u. E. nicht angemessen berücksichtigt worden. Verweisen möchten wir auf den Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig sind, wenn sie ganz überwiegend der Nahversorgung dienen und ihr Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Dabei sollte bei diesen Einzelhandelseinrichtungen mindestens 75 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen. Gründe für ein Abweichen von diesem Grundsatz sind aus den Planunterlagen nicht eindeutig ersichtlich. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Abwägung des Bezirksamtes: Zur mitgeteilten Nichtübereinstimmung mit dem Grundsatz 4.8 (Integrationsgebot) ist Folgendes anzuführen: Das Plangebiet ist Bestandteil des gem. dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 zu entwickelnden Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost und damit Teil des bezirklichen Zentrengefüges. Durch die vorliegende Planung wird das im Bestand partiell bereits vorhandene Nahversorgungsangebot mit der Zielsetzung einer Zentrumsbildung qualifiziert und ergänzt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf bestehende Zentrale Orte/ zentrale Versorgungsbereiche sind damit nicht nur die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Es muss vielmehr auch der in direkter Nachbarschaft vorhandene Einzelhandelsbestand in die Betrachtungen

eingeschlossen werden.

Die Betrachtung der vorhandenen Nutzungen und der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ergibt, dass innerhalb der im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept festgelegten räumlichen Abgrenzung des künftigen Nahversorgungszentrums „Schnellerstraße Ost“ eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.430 m² vorgesehen ist. Hiervon dienen lediglich 600 m² (ca. 17 %) nicht der Nahversorgung, sondern sollen für sonstige zentrenrelevante Sortimente vorbehalten bleiben. Dadurch liegt der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente des Standorts über 75 % der vorhandenen Verkaufsfläche; die Planung berücksichtigt damit dem Grundsatz 4.8 des LEP B-B. (Siehe hierzu S. 76ff der Begründung). Im Übrigen entspricht die Angebotsstruktur den Qualitätskriterien, die im StEP Zentren 2020 für Wohngebiets- bzw. Nahversorgungszentren benannt wurden (Tabelle 1, Wohngebietszentren Anteil NUG 60-90 %) und damit den landesplanerischen Vorgaben.

Darüber hinaus wird mit der Festschreibung einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² für zentrenrelevante Sortimente verhindert, dass sonstige zentrenrelevante Sortimente oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO angeboten werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit allenfalls unwesentliche Auswirkungen auf bestehende Zentrale Orte bzw. zentrale Versorgungsbereiche auftreten werden.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient; der Gesamtanteil der Nahversorgung liegt insgesamt über 75 % der Verkaufsfläche. Das Vorhaben berücksichtigt somit den Grundsatz 4.8 (Integrationsgebot) des LEP B-B. Keine Änderung der Planung.

Berliner Wasserbetriebe vom 20.04.2011

Im Rahmen der frühzeitigen und der erneuten Behördenbeteiligung haben wir zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit dem Schreiben NA-G/B/Tht vom 30.06.2008 und GI-G-B/Tht vom 30.06.2009 abgegeben, die auch weiterhin Bestand haben.

Ergänzend teilen wir Ihnen folgendes mit: Die Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von den Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen. Derzeit finden in der Schnellerstraße und in der Kölnischen Straße Bauarbeiten an unseren Anlagen statt. Diese Baumaßnahme 04/15-00562 wird voraussichtlich Ende 2011 abgeschlossen sein. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss. Wir bitten Sie, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Bebauungsplan-Verfahren zu berücksichtigen. [Anlage: Stellungnahmen vom 30.06.2008 und 30.06.2009]

Abwägung des Bezirksamtes: Die Regelung der Entwässerung ist kein Gegenstand der Bauleitplanung, die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren beizubringen. Bei den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die Entwässerung des Plangebiets dahingehend berücksichtigt, dass eine Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden soll. Die in der Vergangenheit abgegebenen Stellungnahmen der Berliner Wasserbetriebe haben im bisherigen Verfahren ihre Berücksichtigung gefunden. Keine Änderung der Planung.

Zusammenfassung

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich folgende Änderungen der Planung ergeben:

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurde insbesondere zum Schallbelastungen im anliegenden Straßennetz und zu den Grundsätzen der Raumordnung Stellung genommen. In der weiteren Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans redaktionell bezüglich folgender Inhalte fortgeschrieben:

- Schalltechnische Auswirkung der gegenwärtigen Verkehrsbelegung der Schnellerstraße auf das Plangebiet.

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

5.1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung wurde in der Tagespresse (Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost) am 11.03.2011 sowie im Amtsblatt von Berlin am 11.03.2011 bekannt gemacht und fand im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt, statt. Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 21.03.2011 bis einschließlich 21.04.2011 statt.

Innerhalb der o.g. Frist hatten die Bürger die Möglichkeit, den Plan und Entwurf zum Vorhabengrundstück einzusehen, sich anhand dieser Unterlagen sowie von mündlichen Erläuterungen über die Planung zu informieren und Äußerungen abzugeben.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen sechs Stellungnahmen ein. Nachfolgend werden nur die abwägungsrelevanten Stellungnahmen bzw. abwägungsrelevante Passagen aus den Stellungnahmen wieder gegeben.

Bürger 3 vom 11.04.2011

Der Fußgängerzugang von der Westseite (Köllnische Str.) für die Anwohner von der Köllnischen Str., Grimastr., Rudower Str. mit nur 1,50 m Breite wird als zu schmal bewertet (mindestens 2,20 m notwendig).

Abwägung des Bezirksamtes: Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Errichtung eines Fußgängerwegs mit einer Breite von mehr als 1,5 m nicht entgegen: Innerhalb der 29,5 m langen Fläche B muss eine Schallschutzwand mit einer Mindestlänge von 25 m errichtet werden. 4,5 m der Fläche B werden somit nicht durch die Schallschutzwand eingenommen und können anderen Zwecken – z. B. eines verbreiterten Fußgängerwegs – zur Verfügung stehen. Weitergehende Regelungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden als nicht erforderlich angesehen. Keine Änderung der Planung

Der Nachweis für eine angemessen große Stellfläche für > 50 Fahrräder (Wohngebietsnahverkehr) fehlt.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Errichtung von Fahrradstellplätzen regelt sich nach den Vorschriften von § 50 der Bauordnung für Berlin in Verbindung mit den „Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze)“. Diese Vorschriften gelten

unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus diesem Grund muss im Bebauungsplan die Errichtung von Fahrradstellplätzen nicht gesondert festgesetzt werden. Die Berücksichtigung der entsprechenden Anzahl von Fahrradstellplätzen muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Keine Änderung der Planung.

Bürger 4 vom 15.04.2011

Allein über die o.g. Vorlage dieses Bebauungsplanes bin ich außergewöhnlich erstaunt, wenn nicht sogar empört. Dass frühere Sportstätten eigentlich nicht zweckentfremdet werden sollten, dürfte Ihrer Behörde bekannt sein. Hier jedoch einen weiteren Verkaufstempel zu errichten widerspricht ja wohl nicht nur jedem Gefühl, jeder Moral, jedem sozialen Empfinden sowie allen kaufmännischen Erwägungen.

Abwägung des Bezirksamtes: Der ehemalige Sportplatz wurde in der Vergangenheit von Betriebssportgruppen der Bahn (vorrangig Fußball – ESW Lok Oberspree genutzt). Eine Nutzung des Sportplatzes durch das Land Berlin ist nicht erkennbar: Gemäß eines Schreibens der Oberfinanzdirektion Berlin vom 24.02.1998 konnte das Land Berlin keine Nachweise darüber erbringen, dass es diesen Sportplatz errichtet, unterhalten und genutzt hat. Damit handelt es sich weder um Landeseigentum noch um eine öffentliche bzw. öffentlich geförderte Sportanlage. Ein öffentliches Interesse an der Fortführung der sportlichen Nutzung der Anlagen liegt zudem seit mehr als 10 Jahren nicht mehr vor. Dem Vorwurf einer „Zweckentfremdung“ wird daher widersprochen: Der Umnutzung des ehemaligen Sportplatzes der Bahn stehen keine öffentlichen Belange oder gesetzliche Regelungen entgegen. Die Umnutzung der Fläche für die Nutzung durch ein Nahversorgungszentrum ist Ziel dieser Planung. Keine Änderung der Planung

Das beschriebene Wohngebiet ist völlig mit Verkaufseinrichtungen abgesättigt, einigen Supermärkten der Umgebung fehlt sogar die nötige Auslastung.

Abwägung des Bezirksamtes: Gemäß des „Zentren- und Einzelhandelskonzepts Treptow-Köpenick 2009“ wird die Nahversorgung im Bezirk durch sog. Lebensmitteldiscounter dominiert. Diese Geschäfte weisen eine Verkaufsfläche um 800 m² auf und handeln lediglich mit einer begrenzten Anzahl an Artikeln. Demgegenüber fehlen im Bezirk sog. „Vollsortimenter“. Diese Läden weisen eine Verkaufsfläche ab 1.500 m² auf und verkaufen eine deutlich höhere Artikelanzahl. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Errichtung eines Vollsortimenters sowie ergänzender Nutzungen vorbereiten. In Kombination mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehenden Lebensmitteldiscounter kann an dieser Stelle ein leistungsfähiges und zeitgemäßes Nahversorgungszentrum mit entsprechendem Angebotsquerschnitt entwickelt werden, das auch Dienstleistungsangebote beinhaltet.

Der Standort ist gem. bezirklichem Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 Bestandteil des künftigen Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost. Ziel ist es dabei, insbesondere für die Ortslage Oberspree/ Niederschöneweide ein umfassendes Nahversorgungsangebot zu ermöglichen. Der Standort erscheint aufgrund der relativ großen Entfernung zu qualifizierten Angeboten in den nächstgelegenen Zentren (Stadtteilzentrum Schöneweide, Ortsteilzentren Wilhelminenhofstraße und Adlershof, Nahversorgungszentrum Johannisthal), aber auch im Hinblick auf den vorgefundenen, relativ geringen Einzelhandelsbestand geeignet, diese Funktion auch wahrnehmen zu können. Im Ergebnis der im Zusammenhang mit der Erarbeitung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept erfolgten gutachterlichen Analyse der Bestandssituation insbesondere bei der Nahversorgung wurde festgestellt, dass aufgrund der Bevölkerungsstruktur und des bestehenden Angebotes im Bereich Niederschöneweide/ Oberspree noch Entwicklungsoptionen bestehen, insbesondere für eine Aufwertung der Angebote. Der hier als verträglich angesehene Zuwachs umfasst etwa das am Standort vorgesehene Volumen. Zusammen mit dem Bestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird eine Angebotsmischung erreicht, die

unterschiedliche Nutzergruppen anspricht und damit i.S. eines Kombinationsstandortes marktfähig ist. Die Lage dieses Standorts wird als städtebaulich sinnvoll angesehen, da eine Schwerpunktsetzung in fußläufiger Erreichbarkeit sowohl für die bisher außerhalb des Einzugsbereiches des Stadtteilzentrums Schöneeweide befindlichen Wohnbereiche aber auch für die relativ gering versorgten Wohnquartiere in Oberspree ermöglicht wird. Eine „Übersättigung“ des Gebiets mit Verkaufseinrichtungen besteht momentan nicht.

Zur Auslastung der in Streulagen gelegenen Märkte liegen keine Informationen vor. Ggf. wird die geplante Standortentwicklung zulasten von der Lage bzw. auch der Angebotsstruktur und –größe her suboptimalen Standorte gehen

Da ein Bebauungsplan jedoch kein Mittel zum Schutz von nicht marktgerecht gelegenen Standorten bzw. vor Konkurrenz darstellt, wäre eine solche Situation grundsätzlich hinzunehmen. Dies gilt insbesondere für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da dieser die Stabilisierung, Aufwertung und damit langfristige Sicherung eines bestehenden Angebotes vorbereitet.

Eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung bzw. des Angebotsnetzes mit Waren des täglichen Bedarfs ist zudem nicht zu erwarten, da die ggf. zu erwartende Umsatzumverteilung unter 10 % und damit unterhalb der gerichtlich beschriebenen Schwellenwertes in bezug auf die Zentrenschädigung liegen würde.

Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche ist gesichert, dass sich der vorliegende Standort nicht negativ auf andere zentrale Bereiche auswirkt. Schließungen solcher städtebaulich gewollter und planerisch verankerter Bereiche sind nicht zu befürchten. Keine Änderung der Planung.

Insbesondere ältere Bürger dürften diese geplante Handelseinrichtung auch kaum ohne Hilfsmittel erreichen. Die Zugangswege sind Ihnen hoffentlich bekannt. So bitte ich, auch im Namen der Bürger meines Wohngebietes diese Angelegenheit nochmals intensiv zu überdenken.

Abwägung des Bezirksamtes: Die geplante Handelseinrichtung ermöglicht im Zusammenhang mit den bereits bestehenden gegenüberliegenden Nahversorgungsangeboten eine Stabilisierung und Aufwertung des Standortes insgesamt. Die Lage des künftigen Nahversorgungszentrums „Schnellerstraße Ost“ in fußläufiger Erreichbarkeit sowohl für die bisher außerhalb des Einzugsbereiches des Stadtteilzentrums Schöneeweide befindlichen Wohnbereiche aber auch für die relativ gering versorgten Wohnquartiere in Oberspree ermöglicht insbesondere weniger mobilen Bevölkerungsgruppen, z. B. älteren Mitbürgern, sich leichter mit Waren des täglichen Bedarfs aber auch mit ergänzenden Angeboten in fußläufiger Entfernung zu versorgen. Zudem sind entsprechende barrierefreien Zugänge und Querung vorgesehen. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben (Bus). Es wird daher zugrundegelegt, dass sich die Planung auf die Belange von weniger mobilen Bevölkerungsgruppen positiv auswirkt. Keine Änderung der Planung.

Bürger 5 vom 14.04.2011

Zum vorliegenden vorhabenbezogenen B-Planentwurf für das Grundstück Schnellerstraße 74 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneeweide haben wir folgende Anmerkungen bzw. Fragen:

Der Verlust von 6.090 m² geschützten Biototypen (GTSC; GTSA; BLTH) wird für uns nicht ausreichend ausgeglichen. Die geplante Ausgleichsfläche von ca. 3.400 m² beinhaltet nur ca. 1.000 m² des geschützten Biotops.

Die geplante Dachbegrünung von 2.800 m² ist für uns im Hinblick auf das Vorkommen von Zauneidechsen kein ausreichender Ausgleich. Uns ist nicht klar, wie diese Tiere diese Fläche nutzen sollen.

Im folgenden möchten wir genauer auf die vorgezogenen Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen eingehen. Uns fehlt eine Kontrolle über den Erfolg der Maßnahme. Insbesondere ist wichtig zu erfahren, ob die Eidechsen ihr neues Biotop angenommen haben, wobei zu beachten ist, dass Eidechsen sehr standorttreue Tiere sind. Weiterhin interessiert uns, ob wirklich alle Tiere umgesiedelt wurden und die neue Fläche eine ausreichende Kapazität für die Eidechsenpopulation bietet.

Im Zuge einer Ortsbegehung am 29.03.2011 ist uns aufgefallen, dass der in der Begründung erwähnte 2 m hohe Bauzaun entlang des Fangzauns zum Schutz der Ausgleichsfläche nicht vorhanden war. Zu dem haben die auffälligen Fangeinrichtungen unsere Aufmerksamkeit erregt. Im Zuge dessen bitten wir eindringlich darum, dass zeitnah zum Baubeginn eine erneute Fangaktion durchgeführt werden soll, um möglichst viele der noch dort lebenden Eidechsen umzusiedeln.

Zum Thema Ersatzpflanzungen, für die 31 gefälltten Bäume fehlt uns eine genaue Aufschlüsselung von Art, Größe und Stammumfang der gefälltten und der neu zupflanzenden Bäume.

Schließlich fehlt uns noch die Angabe über die letztendliche Größe der neu versiegelten Fläche.

Abwägung des Bezirksamtes: Zur Klärung der in der Stellungnahme vom 14.04.11 aufgeworfenen Fragen wurde gemeinsam mit dem Bürger 5 unter Beiziehung des Vorhabenträgers und der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde eine Begehung vor Ort durchgeführt, bei der einzelne naturschutzfachliche Belange insbesondere über die Durchführung der Fangaktion und zur Herrichtung der Ausgleichsflächen unter Pflege- und Entwicklungsaspekten nochmals fachlich dargelegt und erörtert wurden. Im Ergebnis der Begehung wurde einvernehmlich festgestellt, dass es sich um ein fachlich anspruchsvolles, und ohne weitere Abstriche gelungenes Projekt zur Umsetzung erforderlicher Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zum Biotop-/Artenschutz handelt. Die Belange hinsichtlich § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB sind in der Planung hinreichend berücksichtigt und mit den übrigen Belangen gerecht abgewogen. Keine Änderung der Planung.

Bürger 6 vom 17.04.2011

Wir haben den o. g. Bebauungsplan eingesehen und haben folgende Anmerkungen:

Vorwort zur Einzelbewertung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-38 VE: Das Bezirksamt Treptow-Köpenick legte einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-38 VE mit der Absicht vor, auf dem ehemaligen Sportplatz ein sog. Nahversorgungszentrum errichten zu lassen. Hierzu wird von Seiten der Unterzeichner folgende Stellungnahme abgegeben:

Die folgenden planerischen Feststellungen sind unseres Erachtens nicht oder nur unzureichend spezifiziert. Daher behalten wir uns vor, dies im Verlauf des Verfahrens ggf. durch entsprechende Gutachter klären zu lassen, sofern keine unseres Erachtens ausreichende und/oder plausible Begründung in der erforderlichen Abwägung des Bezirksamtes erfolgen sollte. Des weiteren gehen wir davon aus, dass der Text der vorliegenden Stellungnahme nicht wie im Zuge der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, verkürzt und wie geschehen sinnverfremdet mit dem Hinweis auf sog. notwendige Vereinfachung wiedergegeben wird. Im Hinblick auf die ausführlichen Stellungnahmen der Gutachter des Vorhabenbetreibers sollten gleichwertig im Zuge einer vollständigen und umfassenden Nachvollziehbarkeit die Argumentation der Unterzeichner und im Interesse eines transparenten Verfahrens auch die nachfolgenden Bewertungen in ihrer Gesamtheit abgedruckt und seitens des Bezirksamtes im Einzelnen offen schriftlich abgewägt werden.

Begründungen im Einzelnen

Für den Bebauungsplan 9-38 VE siehe Anlage I

Für das Schallschutzgutachten siehe Anlage II

Für das Verkehrsgutachten siehe Anlage III

Abwägung des Bezirksamtes: Die Einwendungen zu I sind hier vollständig wiedergegeben und werden zusammengefasst nach ihrer städtebaulich relevanten Thematik städtebaulich abgewogen. Die Einwendungen zu II und III werden in der Begründung inhaltlich gekürzt wiedergegeben.

I. Stellungnahme zum Bebauungsplan 9-38 VE: Es ist kein definitiver Öffnungszeitenraum des sog. Nahversorgungszentrums angegeben, darüber hinaus wird nicht nach unterschiedlichen Nutzungsvorstellungen verschiedener Betreiber unterschieden. Im Verkehrsgutachten und Schallschutzgutachten wird vage von 21.30 Uhr gesprochen, dies bezieht sich offenkundig ausschließlich auf REWE. Eine sehr ungewöhnliche und kaum vorstellbare Schließzeit und ungewöhnliche, weil vage Planung. In diesem Zusammenhang sei auch auf die Aussage von Herrn Capaross, dem Vorstandsvorsitzenden der aggressiv am Markt vorgehenden REWE-Group verwiesen: „1000 Rewe-Supermärkte und Penny-Discounter haben an sechs Tagen in der Woche bis 22 Uhr geöffnet. Damit sind wir das einzige Handelsunternehmen, das nahezu flächendeckend seine Läden länger offen hält,“ (WiWo 19.5.2007) und „Vor allem haben wir die Öffnungszeiten nahezu flächendeckend bis 22 Uhr ausgeweitet. Momentan überlegen wir, ob wir noch einen Schritt weitergehen und unsere Läden in Einzelfällen noch länger - vielleicht sogar bis Mitternacht - öffnen“ (Wirtschaftswoche 12.7.2008). Es ist somit bereits im Vorfeld verbindlich festzuschreiben, bis wann die Ladenöffnungszeiten zugestanden werden, damit hiergegen ggf. frühzeitig vorgegangen werden kann. Ladenschlusszeiten bis 24.00 Uhr sind seitens der Unterzeichner keinesfalls zustimmungsfähig.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme. Die Öffnungszeitenraum ist im Durchführungsvertrag vom 16.03.2011 / 26.07.2011 / 06.10.2011 (Notar Rainer Kosewähr, Berlin) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 3 des Vertrags auf werktags bis maximal 21:30 Uhr, unter Sanktionierung durch eine Vertragsstrafe, festgelegt. Die Festlegung erfolgt vor allem aus Schallschutzgründen. Keine Änderung der Planung.

Die Unterzeichner hatten bereits einmal leidvolle Erfahrungen mit dem Anlieferungsverhalten eines Supermarktes. Die Anlieferung mit LKWs ab 5.00 Uhr morgens war kein Einzelfall, Beschwerden fruchteten nichts da man grundsätzlich keine Antwort erhielt. Nun wollen wir dies dem REWE-Vollsortimenter nicht unterstellen, dem Schutzbedürfnis der Unterzeichner wäre allerdings entgegengekommen, wenn verbindliche Bußgeldverfahren für nachgewiesene Verstöße seitens des BA festgelegt werden würden. Nach Erfahrung des befragten vereidigten Bausachverständigen für Bau- und Raumakustik ist es nicht ungewöhnlich, dass - wenn erst einmal errichtet - der Nachweis von Überschreitungen der Lärmschutzwerte schwierig ist, dies sei sinnvollerweise im Vorfeld festzuschreiben.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme. Die Anlieferzeit ist im Durchführungsvertrag vom 16.03.2011 / 26.07.2011 / 06.10.2011 (Notar Rainer Kosewähr, Berlin) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 3 des Vertrags auf die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr unter Sanktionierung durch eine Vertragsstrafe festgelegt. Die Festlegung erfolgt vor allem aus Schallschutzgründen. Keine Änderung der Planung.

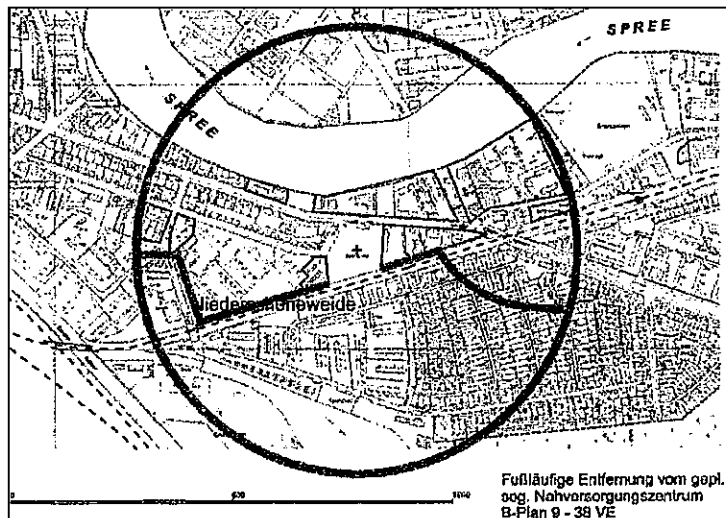
1. Argumentationsebene: Ist der Supermarkt tatsächlich als Nahversorgungszentrum geplant oder geht es nicht eher darum, den auf der Schnellerstr. befindlichen Verkehr abzuschöpfen und in einem 2. Schritt auch den direkt auf den Supermarkt zufließenden Verkehr nach dem Bau der sog. Wilhelminenhofbrücke einzubeziehen. Es gibt eine Reihe von Auffälligkeiten, die darauf hindeuten, dass diese Annahme schlüssig ist.

1. Ein Nahversorgungszentrum wird aufgrund seines Einzugsbereiches definiert: „Das Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick basiert auf einer gutachterlichen Untersuchung (Dr. Lademann & Partner, Oktober 2003). Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt:...„dass die räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben grundsätzlich hoch ist. Räumliche Versorgungslücken sind nur vereinzelt vorhanden, so dass im Wesentlichen die Grundversorgung der Bevölkerung gesichert ist. Im Hinblick auf die klare Dominanz der Lebensmitteldiscounter besteht die Zielsetzung einer Qualifizierung des Angebots, vorzugsweise bei bestehenden Standorten und in vorhandenen Zentrenlagen gemäß bezirklichem Zentrenkonzept bzw. analog StEP Zentren 2020. Im Rahmen einer weiterführenden Untersuchung zur Nahversorgungssituation im Bereich Oberschöneweide / Niederschöneweide (Teilbereich 2) mit dem Ziel der Konkretisierung und Aktualisierung des bestehenden Zentrenkonzepts, bestätigt sich die eingangs beschriebene Situation. Unter Zugrundelegung der fußläufigen Erreichbarkeit (500 m Radius — 10 Gehminuten) lässt die räumlich Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben nur vereinzelt räumliche Versorgungslücken erkennen. Insgesamt ist eine relativ gute Ausstattung vorhanden, wenn auch vorrangig durch Discounter geprägt. Damit ist grundsätzlich eine quantitativ gute Ausstattung im Nahversorgungsbereich vorhanden, qualitativ bestehen jedoch Angebotslücken bzw. Potenziale.“

Dies bedeutet im Einzelnen! Bei Betrachtung einer Umgebungskarte des sog. Nahversorgungszentrums fallen einige interessante Details auf und es stellt sich die Frage, „Wo ist das so dringend nah zu versorgende Kundenpotential.“ Das Bauamt gibt hierauf eine umfassende Antwort: „Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück Schnellerstraße 79 wurde im Zusammenhang mit Sanierungsarbeiten vollständig geräumt. Das Grundstück Schnellerstraße 80 wird durch einen Kfz-Betrieb mit Werkstatt; Büro sowie einer Betriebswohnung für den Firmeneigentümer genutzt. Auf dem Grundstück Schnellerstraße 81 befindet sich das soziokulturelle Zentrum „Ratz-Fatz“ sowie eine Bibliothek. Das Grundstück befindet sich derzeit in der Zuständigkeit des Amtes für Bildung des Bezirks Treptow-Köpenick. Die Übertragung der Immobilie in das Fachvermögen des Kulturamtes ist in Vorbereitung. Seit März 2008 befindet sich dort jedoch keine Stadtteilbibliothek mehr (Schließung im Rahmen der Umsetzung des Bibliothekenstrukturentwicklungsplanes). In den frei gewordenen Räumen der ehemaligen Stadtteilbibliothek wird derzeit durch einen freien Träger eine soziale Bücherstube betrieben. Auf dem Grundstück der Schnellerstraße 82 befindet sich ein Büro- und Atelierhaus für Künstler. Die verbleibenden Grundstücke Schnellerstraße 81a und Oberspreestraße 2 beherbergen eine Trafostation sowie einen ehemaligen Kohlenhandel, welcher derzeit von einem Containerdienst und als Schrottlager genutzt wird. Nördlich des Bebauungsplangebiets befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke, eine Kleingartenanlage, ein durch einen Wassersport- und Anglerverein genutztes Grundstück, ein Pflegeheim, eine Schule sowie 3 Wohngebäude. Südlich der Bahnlinie befinden sich ebenfalls Wohngebäude.“ (Bebauungsplan 9-12B, S.8)

Es wird somit eingeräumt, dass die städtebauliche Struktur des Umfeldes nicht nur heterogen sondern auch im Süden von Wohngebäuden umgeben ist. Leider werden diese potentiellen Kunden jedoch durch die S-Bahn vom Nahversorgungszentrum ferngehalten.

Eine Auswertung des Vorkommens des tatsächlich existierenden Kundenpotentials mittels einer Umgebungskarte nach Vorgaben des Bauamtes (s.o.) führt zu folgenden Ergebnissen:



Der rote Kreis erfasst die Entfernung von 500 Metern Luftlinie um das sog. Nahversorgungszentrum (Kreuz). Die grüne Begrenzung umfasst oberhalb den Bereich, der fußläufig nachmessbar 500 Meter (10 Minuten) vom sog. Nahversorgungszentrum entfernt ist. Die rot eingezeichneten Areale umfassen Gewerbegebiete, die ebenfalls nicht für potentielle Käufer/Anwohner in Frage kommen. Hieraus ist ersichtlich, dass die vorhandenen Potentiale die es abzuschöpfen gilt, nur zu einem geringen Teil aus der fußläufigen Umgebung stammen. Nun ist aber die Hauptargumentation für ein Nahversorgungszentrum mit 130 Parkplätzen eine nahzuversorgenden Bevölkerung, die nachweislich genau in entsprechender Anzahl nicht vorhanden ist.

2. Das sog. Nahverkehrszentrum war ursprünglich nicht im sog. Masterplan für die Entwicklung von Nahversorgungszentren enthalten. Hinsichtlich der angesprochenen Potentiale wird seitens des zuständigen Mitarbeiters des Bauplanungsamtes 2009 trotzdem - und alle rationalen Erwägungen erstaunlicherweise negierend - ausgeführt: „...und mittels dem relativ geringen noch verfügbaren Potenzial den Anforderungen zu genügen. Demzufolge wird die Aufnahme des Standorts mit dem bereits gegenüberliegenden Einzelhandelsbestand in das bezirkliche Zentrengefüge als Nahversorgungszentrum empfohlen.“ (Bebauungsplan 9-12B, S.17)

Wenn ein relativ geringes Potential vorhanden ist, warum dann ein Supermarkt, der zumindest im April 2009 noch gar nicht als entwickelnswert angesehen wurde. In einem persönlichen Gespräch des Unterzeichnenden anlässlich der Einsichtnahme des Entwicklungskonzeptes Versorgungszentren wurde mitgeteilt seitens der hierfür zuständigen Mitarbeiterin, es stünde z.Zt. nicht im sog. „Masterplan“ und es wäre fraglich, ob es je dazu kommen würde. Eine Notwendigkeit eines Nahversorgungszentrums wurde somit zu diesem Zeitpunkt nicht gesehen. Es bleibt zu fragen, nach welchen Kriterien eine Umorientierung seitens der Planungsausführenden entwickelt wurde. (Wir bitten um Stellungnahme). Bemerkenswert ist auch die zeitliche Nähe der Wiederaufnahme der Betreibung des Vorhabens mit der Verabschiedung des Bauplanungsverfahrens der Spreequerung.

3. Wilhelminenhofbrücke: Das Verkehrsgutachten von ... geht von einer Erhöhung der die Schnellerstr. passierenden Fahrzeugzahl von 17.400 ohne und 19.900 mit der Brücke im Jahre 2015 einher. (Berlin, Treptow-Köpenick, BV Schnellerstraße 74 / Kölnische Straße, Verkehrliche Standortbewertung (9-38 VE), Beraten + Planen, Neuenhagen, 15.03.2009, S.32). Leider umgehen die Begründungen das das Vorhaben 9-38 VE den zusätzlichen Verkehrslärm durch die Brücke als nicht für das Vorhaben relevant. „Die Auswirkungen durch die Errichtung einer künftigen Straßenverkehrsfläche auf die umweltbezogenen Schutzgüter sowie auf den Menschen müssen im Rahmen der Planungen der Errichtung der Wilhelminenhofbrücke nebst der zugehörigen Zufahrten erfasst und beurteilt werden. Eine Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt ist weder möglich noch sachgerecht, da weder

der Zeitraum der Errichtung der Straßenverbindung noch die genaue Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche bekannt ist". Hiermit werden planerisch Fakten geschaffen, die nach Einrichtung des sog. Nahversorgungszentrums nicht reversibel sind, die zu erwartende Zusatzbelastung wird auf Kosten der Anwohner auf einen späteren Zeitpunkt wegformuliert.

Des weiteren liegt eine genaue Planung der zukünftigen Straßenverkehrsfläche im Rahmen des B-Plans 9-38 VE nicht vor.

Bemerkenswert ist weiterhin, dass die gesamte Verkehrsplanung des Bauvorhabens 9-38 VE in den vom Projektentwickler vorgelegten Gutachten explizit auf den die Wilhelminenhofbrücke querenden Verkehr abgestimmt sind. Dies steht in einem eklatanten Widerspruch zur postulierten Konzeption der Nahversorgung. Vielmehr ist offenkundig, dass die Fahrzeuginsassen auf Schnellerstr. und der späteren Brücke als Kundenpotential angesehen werden. In direktem Zusammenhang steht die Frage nach der Notwendigkeit von 130 Parkplätzen: „Nördlich des Baukörpers ist eine Stellplatzanlage mit bis zu 130 ebenerdigen Stellplätzen geplant. Eine Zufahrt zur Stellplatzanlage ist im Norden von der Schnellerstraße aus vorgesehen. Weiterhin ist die Errichtung einer zusätzlichen Zufahrt an die Schnellerstraße vorgesehen. Da diese optionale Zufahrt aus verkehrlicher Sicht nicht zwingend erforderlich ist, enthält der vorliegenden vorhabenbezogene Bebauungsplan keine weitergehenden Regelungen über diese Zufahrt. Sie muss in Abstimmung mit dem zuständigen Tiefbauamt errichtet werden. "Hierzu ist anzumerken, dass bisher keine 2. Einfahrt notwendig ist, man behält sich aber die Option für die geplante Brücke und einer direkten Einfahrt zum Supermarkt aus dem geplanten Kreisverkehr planerisch vor. Die würde zu einer weiteren Schallbelastung führen, die in den vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt wurden. (Ansonsten bitten wir um Nachweis in der Abwägung) Es ist daher zwingend vorzuschreiben., dass keine zweite Einfahrt vis á vis der Brücke zulässig ist, da es sich ja ausschließlich um ein Nahversorgungszentrum handelt, ist eine solche zusätzliche Zufahrt keinesfalls erforderlich und sollte daher aus der Planung entfernt werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Zusammenfassung der Einwendungen im Hinblick auf ihre planungsrechtliche Relevanz in der Abwägung, hier: Einwendungen gegen Art und Maß der Nutzung des Nahversorgungszentrums:

- *Der Einwender bezweifelt die öffentliche Autorisierung und Erforderlichkeit zur Entwicklung des Nahversorgungsstandortes in seiner geplanten Form.*
- *Der Einwender bezweifelt die Eignung des Nahversorgungsstandortes aus Gründen der bereits vorhandenen Versorgungsabdeckung für die erforderlichen Einzelhandelssegmente, der Übererschließung für den KFZ Verkehr und der Abschöpfung des KFZ Verkehrs für die Handelsnutzung und der Vernachlässigung der Eignung für den fußläufigen Verkehr. Dies insbesondere durch die geplanten zusätzliche Anbindung für alle Verkehre durch Planung der Brücke Wilhelminenhofstraße mit der Bebauungsplanung 9-14 und der Lage in einer örtlich gemischten Umgebungsnutzung.*

Abwägung:

- *Siehe auch Abwägung zu Bürger 4 Stellungnahme vom 14.05.2011*
- *Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE ist die Weiterentwicklung und Qualifizierung des Nahversorgungszentrums Schnellerstraße entsprechend der übergeordneten räumlichen Fachplanung.*
- *Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-38 VE ist aus den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung, aus dem Flächennutzungsplan Berlin und dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklung, Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 16.07.2009, entwickelt worden. Die öffentliche Autorisierung zur*

Standortentwicklung in der geplanten Form und Art ist damit gegeben.

- *Die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Stelle stellt einen wichtigen öffentlichen Belang dar.*
- *Die Erforderlichkeit, Standortfindung Qualität und Lage des Einzelhandelsstandortes ist mit dem öffentlich beschlossenen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 hinreichend erwogen und danach öffentlich beschlossen worden.*
- *Die gute Erreichbarkeit des Standortes im übergeordneten Verkehrsnetz und für alle Verkehrsarten ÖPNV, KFZ und Fuß- und Radverkehr und die Nähe zur zu versorgenden Wohnnutzung sind u.a. Punkte die für die Eignung des Standortes und für seine Funktion sprechen.*
- *Die Eignung wird dabei nicht allein durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit bestimmt.*
- *Dabei ist die Eignung sowohl mit, als auch ohne die mögliche Anbindung durch die Brücke Wilhelminenhofstraße gegeben.*
- *Der Bau der Brücke Wilhelminenhofstraße ist nicht die Voraussetzung für die Gültigkeit des Nahversorgungsstandortes im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2009.*
- *Die Funktionalität des Nahversorgungsstandortes wird im Falle der Anbindung durch die Brücke Wilhelminenhofstraße in Hinblick auf die Funktionalität der Erreichbarkeit für alle Verkehre im Verkehrsnetz einschließlich des fußläufigen Verkehrs und im Hinblick auf eine nach Norden erweiterte Versorgungsfunktion für Wohnbevölkerung verbessert. Daher stellt die Planung der Brücke Wilhelminenhofstraße im Bebauungsplanentwurf 9-14 eine weitere Verbesserung der Standortqualität des Nahversorgungszentrums dar.*
- *Die Planung Brücke Wilhelminenhofstraße ist nicht der Voraussetzung für die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-38 VE. Der Ausgang des Bebauungsplanverfahrens 9- 14 Brücke Wilhelminenhofstraße ist ergebnisoffen und grundsätzlich unabhängig von der Planung des Nahversorgungszentrums entsprechend dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept. Unabhängig davon wird die Planung vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-38 VE soweit wie möglich und notwendig auf die mögliche Rechtskraft der Bebauungsplanung 9-14 abgestimmt, damit die vorher festgesetzte Planung 9-38 VE nicht der Planung 9-14 widerspricht und diese in Teilbereichen undurchführbar machen könnte. Eine zweite Zufahrt zum Vorhabengrundstück an die Schnellerstraße, die nicht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-38 VE geplant wird, aber unabhängig davon als Grundstücksüberfahrt im dafür zulässigen Straßenbereich auch möglich ist, verursacht keine zusätzlichen Emissionen, da sie keinen zusätzlichen Verkehr sondern nur den besseren Zu- und Abfluss der Verkehre bewirkt. Die betrachtete mögliche 2. Zufahrt an die Schnellerstraße im Bereich geplanten Wilhelminenhofbrücke liegt nicht im Bereich lärmempfindlicher Wohnnutzungen.*
- *Die gemischte Nutzung in der direkten Umgebung des Plangebietes widerspricht nicht dem Standort, sondern erhöht seine Verträglichkeit gegenüber empfindlicher Wohnnutzung.*

In Abwägung des privaten Belangs: der Forderung von der Standortentwicklung des Einzelhandelsstandortes aus Gründen der bezweiferten Eignung und Erforderlichkeit und aus Gründen der möglichen Verstärkung des KFZ-Verkehrs in dem Bereich durch die Planung des Einzelhandelsstandortes und durch andere Planungen zur Stärkung des öffentlichen Verkehrsnetzes Abstand aufzugeben, mit dem öffentlichen Belang: der

Qualifizierung des Einzelhandelsstandortes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-38 VE, wird dem öffentlichen Belang der Planung des Nahversorgungsstandortes der Vorrang gegeben. Keine Änderung der Planung.

2. Argumentationsebene Die Parkplatzfrage

Parkplatzargumentation 1. Zitat „Aufgrund der Größe der geplanten, dem Baukörper vorgelagerten Stellplatzanlage soll von der in § 19 Abs. 4 BauNVO eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten zu treffen. Es soll festgesetzt werden, dass die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einem Maß überschritten werden darf, das einer Grundflächenzahl von 0,7 entspricht“ (B-Plan Seite 18).

Parkplatzargumentation 2. Zitat „Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen an dieser Stelle nicht angeboten werden, da diese überwiegend mit dem PKW abtransportiert werden müssen. Die damit einhergehenden negativen Auswirkungen (z. B. Schallemissionen) auf benachbarte Anliegerstraßen sollen vermieden werden.

Die im Geltungsbereich geplanten Einzelhandelsnutzungen sollen vorwiegend der Nahversorgung dienen. Durch diese Zweckbestimmung des Sondergebiets sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Bereiche ausgeschlossen werden. Durch das Vorhalten einer überdimensionierten Parkplatzanlage würde die Gefahr bestehen, dass sich das geplante Nahversorgungszentrum verstärkt an Kundschaft jenseits des Nahbereichs richten könnte. Aus diesem Grund soll zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf benachbarte zentrale Bereiche eine maximale Anzahl Stellplätze festgesetzt werden. Gemäß der Vorhabenplanung sind maximal 130 Stellplätze zulässig.“ (siehe B-Plan Seite) Hervorhebung durch Verfasser. Fazit zur Parkplatzargumentation: Auf der einen Seite wird die GRZ Grundflächenzahl bis fast ans Maximum ausgereizt (Faktor 0,7, Höchstgrenze 0,8) andererseits wird behauptet, man habe den Parkplatz mit 130 Plätzen die man sich vorher selbst genehmigt hatte, extra klein konzipiert! 130 Parkplätze für ein fußläufiges Nahversorgungszentrum mit wie, nachgewiesen, zahlenmäßig beschränktem Kundenpotential sind offenkundig weit mehr als nötig. Die durchschnittliche bundesdeutsche Verhältnis liegt bei 23 m² Einzelhandelsmietfläche pro Stellplatz. Im B-Plan wäre dies ein Wert von rd. 98 Stellplätzen, die Planung liegt 33 % über dem Bundesdurchschnitt. Es handelt sich jedoch nicht grundsätzlich nur um die absolute Zahl der Stellplätze zu erkennen, vielmehr um ein geschicktes Manöver seitens des Betreibers zur Verschleierung des tatsächlichen Vorhabens, den fließenden Verkehr einzubinden und als Kunden zu erschließen. Wir bitten um Klärung innerhalb der Abwägung. In diesem Zusammenhang ist sicherlich interessant zu erwähnen, das lt. Verkehrsgutachten des Vorhabenbetreibers die nahversorgungsrelevante Bevölkerung auf ein Volumen von 530 Parkplätzen beziffert wird, wobei von die max. Auslastung der Parkplätze durch Urlaub etc. mit 90 % berechnet wird. (dort nachzulesen) Dies wären täglich im Durchschnitt 477 belegte Parkplätze im betr. versorgungsrelevanten Umfeld. Daraus lässt sich folgern, dass das sog. Nahversorgungszentrum durch jeden umliegenden und zu versorgenden Autoinhaber Fünfeinhalbmal täglich angefahren wird (basierend auf den erwarteten Parkern des Schallgutachtens) um den Nahversorgungscharakter der geplanten Anlage zu gewährleisten, da ja der Durchgangsverkehr aufgrund der bewusst gering gehaltenen Parkplatzzahl nicht oder nur kaum ins Gewicht fällt.

In diesem Zusammenhang muss die in der Anlage I (Beurteilung des Schallschutzgutachtens) berechnete durchschnittliche Bewegung von Pkws auf dem Gelände berücksichtigt werden. Das Schallschutzgutachten geht fälschlicherweise von 115 Pkw pro Stunde bezogen auf 1150 m² Verkaufsfläche aus, dies wären 1380 Pkw/Tag. Da die tatsächliche Verkaufsfläche jedoch (siehe nächsten Absatz) mit 2250 m² geplant ist, entspricht dies einem Aufkommen von 225 Pkw/Std., mithin 2587 Pkw pro Tag. Ein recht hoher Satz - bezogen auf eine fußläufige Nahversorgung.

Abwägung des Bezirksamtes: Zusammenfassung der Einwendungen im Hinblick auf ihre planungsrechtliche Relevanz in der Abwägung, hier: Einwendungen gegen die verkehrliche Erschließung und die Abwägung der Verträglichkeit der Nutzungen untereinander gem. § 50 BImSchG und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (im Umweltbericht Schutzgut Mensch):

Der Einwender bezweifelt die städtebauliche Notwendigkeit geplanten 130 privaten Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück und sieht den Grund der seinem Empfinden nach überdimensionierten Stellplatzanlage in einem Prognosefehler der Fachgutachten Verkehr und Schall. Weiterhin befürchtet der Einwender eine unnötige Verstärkung des privaten KFZ Verkehrs zu dem Vorhaben durch die 130 privaten Stellplätze des Vorhabens.

Abwägung:

- Das Verkehrsgutachten Genow ermittelt nach dem Stand der Technik der verkehrsgutachterlichen Prognose und prognostiziert die verkehrliche Verträglichkeit und gute Abwicklung aller entstehender Verkehre des geplanten Vorhabens im vorhandenen Verkehrsnetz.*
- Die Grundlagen der Prognose sind im Gutachten genannt. Die Stellplatzzahl des Vorhabens entspricht dem Stellplatzbedarf vergleichbarer Vorhaben.*
- Damit kann eine leichte Abwicklung des entstehenden Verkehrs gewährleistet werden. Die Prognose des Stellplatzbedarfs und des erzeugten Verkehrs kann aus der Nutzungsart und der Verkaufsfläche hergeleitet werden.*
- Zur Forderung nach Verringerung der Stellplätze und voraussichtlich erzeugter Verkehr durch das Vorhaben siehe: Abwägung Verfahrensschritt Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 erneute Trägerbeteiligung, Stellungnahme SenGUV III D 11 vom 20.04.2011:*
- Im Bereich des Vorhabens existiert eine Verkehrsstärke auf der Schnellerstraße DTV von ca. 18.300 Fahrzeugen pro Tag (Straßenverkehrszählung Berlin 2009). Das Verkehrsgutachten Genow erstellt eine Prognose der Verkehrsentwicklung für 2015 ohne die Planung Wilhelminehofbrücke mit DTV 17.400 Fahrzeuge pro Tag. Die Fahrzeugzahl wird also bis 2015 ohne die Planung Wilhelminenhofbrücke um ca. 900 Fahrzeuge pro Tag gegenüber dem Bestand von 2009 sinken. Durch das Vorhaben des Nahversorgungszentrums wird ein zusätzlicher Verkehr auf die Schnellerstraße entsprechend Verkehrsgutachten Genow von ca. 570 Fahrzeugen, ausschließlich Tags, pro Tag erzeugt. Die Nachtwerte werden durch den zusätzlichen Tag Verkehr an der Schnellerstraße nicht beeinflusst. Die zu erwartenden Zunahme des Verkehrs durch das Vorhaben wird mehr als ausgeglichen durch die zu erwartenden Abnahme des Verkehrs auf der Schnellerstraße im Rahmen der Prognose der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis 2015. In der Bilanz ist eine Abnahme der Verkehrsbelastung auf der Schnellerstraße in dem Bereich um ca. 300 Fahrzeuge pro Tag von 2009 bis 2015 zu erwarten. Daher wird auch ein Rückgang der verkehrsbedingten Schallbelastung an der Schnellerstraße, trotz der Zusatzbelastung durch den Verkehr des Nahversorgungszentrums, bis 2015 zu erwarten sein.*
- Zu dem Vorhaben wurde eine Prüfung gem. TA-Lärm vorgenommen. Danach entspricht das Vorhaben mit seinen erzeugten Verkehren den Richtwerten der TA-Lärm (Schallgutachten Seltmann). Die Richtwerte der TA-Lärm werden eingehalten. Auf eine Zufahrt zum Vorhaben über die Kölnische Straße wurde im Rahmen einer Variantenuntersuchung gem. TA-Lärm verzichtet, da sich in der Kölnischen Straße empfindliche Wohnnutzung befindet und der relative Verkehrszuwachs dort hoch wäre. Dort wird in Abwägung der Belange des Schallschutzes und der Verträglichkeit mit der benachbarten empfindlichen*

Wohnnutzung eine Zufahrtssperre und die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Parkplätze festgesetzt. Im Bereich des Vorhabens entlang der Schnellerstraße befindet sich keine empfindliche Wohnnutzung, Zufahrten sind in dem Bereich zulässig.

- Das Vorhaben wird hinsichtlich seiner Erzeugung von Lärm einschließlich Verkehrslärm in der Abwägung der Verträglichkeit zu den benachbarten Wohnnutzungen auch der entlang der Schnellerstraße als städtebaulich verträglich angesehen, da die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden siehe auch Kap. 4.2.5 der Begründung.*
- Das Stellplatzangebot für das Nahversorgungsvorhaben liegt im Rahmen der durchschnittlichen Bedarfsansätze der Bayerischen Parkplatzlärmstudie und anderer verkehrlicher Regelwerke dazu (Siehe Verkehrsgutachten Genow vom 15.03.2009 und 30.11.2010). Das Verkehrsgutachten Genow hat die Verfügbarkeit von öffentlichen Stellplätzen in dem Bereich des Vorhabens analysiert. Dabei wurde eine Belegungsdichte der verfügbaren 540 öffentlichen Stellplätze von 90 % außerhalb der Ferienzeit festgestellt. Aufgrund der Stellplatzknappheit im öffentlichen Raum ist in der Abwägung der Belange die Bereitstellung der privaten Stellplätze durch den Vorhabenträger im ausreichenden Maße als städtebaulich positiv anzusehen, da so kein Parksuchverkehr im öffentlichen Straßenraum erzeugt wird und somit auch keine zusätzlichen Verkehrslärmemissionen.*

In Abwägung des öffentlichen Belangs der guten verkehrlichen Integration des geplanten Vorhabens wird die Planung Stellplätze und der Erschließung des Vorhabens beibehalten. Die Planung ist städtebaulich verträglich. Die städtebauliche verträgliche Anordnung der Nutzungen untereinander gem. § 50 BImSchG und die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden durch die Planung gewahrt. Das Schutzgut Mensch wurde hinreichend in der Planung betrachtet und hinreichend durch die Planung berücksichtigt. Keine Änderung der Planung.

Die notwendige Größe: In Oberschöneweide sind bereits Zentren in Planung: „so dass sich für Niederschöneweide / Oberspree und damit das Plangebiet ein nahversorgungsrelevanter „Netto-Expansionsrahmen“ von rund 1,400 m² Verkaufsfläche zuzüglich weiterer Flächen für aperiodische Randsortimente von Lebensmittelbetrieben sowie ergänzende Nutzungen ergibt. Dieser Wert stellt einen groben Orientierungsrahmen dar und kann – z. B. zur Arrondierung des Standortes Schnellerstraße 74 -maßvoll überschritten -werden.“ und weiter: „es ist eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 2,250 m²...tragfähig“ Es stellt sich die Frage, ob eine Überschreitung von rund 61 % als maßvoll bezeichnet werden kann. Wir bitten um Klärung innerhalb der Abwägung.

Abwägung des Bezirksamtes: Siehe Abwägung oben zu Art der Nutzung, Nahversorgungszentrum.

- Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE ist die Weiterentwicklung und Qualifizierung des Nahversorgungszentrums Schnellerstraße entsprechend der übergeordneten räumlichen Fachplanung.*
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-38 VE ist aus den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung, aus dem Flächennutzungsplan Berlin und dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklung, Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 16.07.2009, entwickelt worden. Die öffentliche Autorisierung zur Standortentwicklung in der geplanten Form und Art ist damit gegeben.*
- Die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Stelle stellt einen wichtigen öffentlichen Belang dar.*
- Die Erforderlichkeit, Standortfindung Qualität und Lage des*

Einzelhandelsstandortes ist mit dem öffentlich beschlossenen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 hinreichend erwogen und danach öffentlichen beschlossen worden.

- *Die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Stelle stellt einen wichtigen öffentlichen Belang dar.*
- *Die Erforderlichkeit, Standortfindung Qualität und Lage des Einzelhandelsstandortes ist mit dem öffentlich beschlossenen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 hinreichend erwogen und danach öffentlichen beschlossen worden.*

Keine Änderung der Planung.

„... ist daher für den Standort als Bestandteil eines künftigen Nahversorgungszentrums eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 2.250 m² mit folgender Struktur tragfähig:

- Zentrenrelevante Nahversorgung: Vollsortimenter mit 1,450 m² Mindestverkaufsfläche;
- ergänzende zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen für die Nahversorgung mit mindestens 200 m² Verkaufsfläche;
- sonstige zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Nutzungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis max. 600 m²,
- kleinteilige Angebote an Dienstleistungen und Gastronomie bis zu 600 m² Geschossfläche“.

Es ist unseres Erachtens erforderlich, die Nutzung die sog. Gastronomie bis 600 qm auf ein umweltverträgliches Maß zu beschränken. Nicht verträglich wären Großimbissketten wie McDonald, Burger King etc. da diese vordringlich nachts mit dem Auto angesteuert werden, Öffnungszeiten bis mindestens 24.00 Uhr haben und der 130-plätzigere Nahversorgungsparkplatz nicht als nächtliche Imbissanfahrt genutzt werden dürfte. Eine solch geartete Gastronomie würde eine zusätzliche, in den Gutachten nicht berücksichtigte und auch nicht mehr hinnehmbare Belästigung auslösen. Eine Nutzung dieser Art hat daher verbindlich ausgeschlossen zu werden. Wir bitten um Klärung innerhalb der Abwägung.

Abwägung des Bezirksamtes: Schank- und Speisewirtschaften bis zu 600 m² Geschossfläche sind gemäß textlicher Festsetzung 1.2 als Art der Nutzung ausnahmsweise zulässig. Die Art der Nutzung entspricht im Falle der Ausnahme dem öffentlichen Belang zur Festsetzung der Art der Nutzung in dem Nahversorgungszentrum.

Alle Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE werden aber in der Öffnungszeit und der Lieferzeit entsprechend Durchführungsvertrag vom 16.03.2011 / 26.07.2011/ 06.10.2011 (Notar Rainer Kosewähr, Berlin) beschränkt.

Die Öffnungszeitraum ist im Durchführungsvertrag vom 16.03.2011 / 26.07.2011/ 06.10.2011 (Notar Rainer Kosewähr, Berlin) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 3 des Vertrags auf werktags bis maximal 21:30 Uhr, unter Sanktionierung durch eine Vertragsstrafe, festgelegt. Die Festlegung erfolgt vor allem aus Schallschutzgründen.

Eine Öffnungszeit bis 24:00 Uhr ist nicht möglich.

Die Anlieferzeit ist im Durchführungsvertrag vom 16.03.2011 / 26.07.2011 / 06.10.2011 (Notar Rainer Kosewähr, Berlin) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 3 des Vertrags auf die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr unter Sanktionierung durch eine Vertragsstrafe festgelegt. Die Festlegung erfolgt vor allem aus Schallschutzgründen.

Keine Änderung der Planung.

Schalltechnische Schutzmaßnahmen, Schallschutzwand, sonstige Maßnahmen „Zum Schutz der Wohnbebauung in der Köllnischen Straße und zur Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 soll analog § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Nr. 25a BauGB eine mindestens 25 m

lange und 3 m hohe Lärmschutzwand zwischen den Stellplatzanlage und der Köllnischen Straße errichtet werden." Es ist zwingend festzuschreiben, dass die Schallschutzwand entsprechenden DIN-Normen bzw. dem „Stand der Technik“ entspricht (Bretterwände aus dem Baumarkt werden nach Auskunft unseres vereidigten Schallschutzgutachters gern aufgestellt) und die Art der Wand und der Begrünung nach Stellung dementsprechend offiziell abgenommen wird. Wir bitten um Klärung innerhalb der Abwägung.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme. Qualität der Wand wird im Bauantragsverfahren geprüft. Keine Änderung der Planung.

Auf der ausliegenden Bauplanzeichnung ist eine Zuwegung von der Köllnischen Str. zum sog. Nahversorgungsstützpunkt eingezeichnet. In der vorliegenden Bauleitplanung ist von einer solchen Zuwegung nicht die Rede, es ist daher davon auszugehen dass diese nicht gebaut wird. Wir bitten um Klärung innerhalb der Abwägung.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme, der Bau der Zuwegung für Fußgänger wird dem Vorhabenträger überlassen da die städtebauliche Notwendigkeit zur Festsetzung der Durchwegung ist nicht gegeben. Für KFZ-Verkehr ist zur Köllnischen Straße hin entsprechen textliche Festsetzung Nr. 4 keine Zufahrt erlaubt. Keine Änderung der Planung.

Innerhalb von Untersuchungen des „retail business“ im deutschen Raum wird durch viele Fachpublikationen nachgewiesen, dass sich Vollsortimenter bei der Verbreitung ihrer Filialnetze zunehmend und anhaltend am automobilen Menschen orientieren. Hier werden Brachen und Leerflächen an gut bis sehr gut frequentierten städtischen Ausfallstraßen in Wohnungsrandlagen bevorzugt, da sich hier die stärkste automobilbedingte Umsatzsteigerung erzielen lässt. Die strategische Leitplanung von LEH-Großflächen ist seit jeher die „Vollsortimentierung und der Gedanke des „one-stop-drive-in-shopping“. Es darf bezweifelt werden, dass sich ein expansionsorientiertes Unternehmen wie die Fa. REWE solchen betriebswirtschaftlichen „basics“ verschließt und mit 130 Parkplätzen ausschließlich für den Nahbereich plant. Die in Berlin durch den Senat in z.Zt. in Verabschiedung befindliche Begrenzung der Parkplätze (Stellplatzobergrenzenverordnung) bei Supermärkten auf 1 Stellplatz pro 75 qm Verkaufsfläche zur Stärkung des Nahversorgungsgedankens sollte nicht unerwähnt bleiben. Nach diesem Konzept verblieben immerhin 30 Parkplätze zur automobilen Erschließung des Vorhabens 9-38 VE, sicherlich im immer wieder beschworenen Nahversorgungskonzept völlig ausreichend.

Abwägung des Bezirksamtes: Siehe oben: Abwägung der verkehrlichen Erschließung und die Abwägung der Verträglichkeit der Nutzungen untereinander. Keine Änderung der Planung.

Generelle Bewertung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-38 VE weist grundsätzlich diverse gravierende und meines Erachtens auch nicht heilbare Mängel auf, die nachfolgend aufgeführt werden. Die Einzelbegründungen für die nachfolgende Aufstellung folgen der besseren Übersichtlichkeit im Anschluss an diese: Ablehnungsgründe:

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme. Keine Änderung der Planung.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird von einem Nahversorgungszentrum zur Abdeckung des täglichen Bedarfs der umliegenden Bevölkerung im Radius von 500 Metern ausgegangen. Das Bauvorhaben ist nicht im Vordergrund auf die Versorgung der angrenzenden Bevölkerung ausgerichtet, vielmehr entsprechen Art und Umfang des geplanten Bauvorhabens der heutzutage vorherrschenden Strategie der sog. Vollsortimenter, wohnungslagenrandnah an Ausfallstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen Objekte zu errichten, die den zu- beziehungsweise abfahrenden automobilen Verkehr kommerziell erschließen (2587 Pkw/Tag lt. Gutachten). Die Begründung der Notwendigkeit eines Nahversorgungszentrums ist nicht stichhaltig, da sie

ist planfremd in der offenkundigen Intention des Bauplanenden, in diesem Falle die Firma Real Projektplanung in Chemnitz ist. Es handelt sich somit nicht hauptsächlich um ein Nahversorgungszentrum!

2. Die Begründung des Bebauungsplanes ist weiterhin in relevanten Teilen nicht stichhaltig, da den diversen notwendige und planungsrechtlich abzusichernde Maßgaben die dem direkten Schutz des Umweltgutes „Mensch“ dienen sollten nicht oder nur unzureichend nachgegangen wurde.

3. Das ursprüngliche Schallschutzgutachten zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung aus dem Jahre 2008 wurde offenbar durch eine nicht situationskonforme „überschlägige Prognose“ erstellt, dies wurde nach einem detaillierten Mängelnachweis des Unterzeichners auch durch die Abwägung des Bezirksamtes anerkannt und offenkundig Nachbesserung eingefordert. Das nun vorliegende, „einer detaillierten Prognose entsprechende“ Gutachten ist zu Teilen revidiert, weist jedoch dennoch gravierende Mängel auf, die eine konkrete Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung der Anwohner nicht ermöglichen. Somit ist auch dieses Gutachten obsolet, da unseres Erachtens innerhalb von drei Jahren genügend Zeit bestand, eine fundierte Schallschutzprognose durchzuführen.

4. Der Schallpegel der Anwohnerschaft Köllnische Str. erhöht sich bereits im Mittel des meines Erachtens unzureichenden Schallschutzgutachtens um ca. 10 dB (A). Eine Erhöhung des Schallpegels um 3 dB (A) entspricht einer Verdoppelung des Schalldruckes., somit des Schallempfindens des Menschen. Hierauf sei ausdrücklich hingewiesen. Dies hört sich wenig an, beinhaltet aber eine wissenschaftlich fundierte und unwiderlegbare Verachtfachung des subjektiv erfahrenen Schalldruckes. Des weiteren werden die Grenzwerte in mehreren Bereichen zusätzlich überschritten.

5. Die Abwägung des Schutzgutes „Mensch“ ist auch vor dem Hintergrund der geplanten räumlich nahen Wilhelminenhofbrücke zu sehen, die neben einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Schnellerstr. auch eine zusätzliche Belastung durch Schallereignisse im Bereich der bereits betroffenen Anwohner mit Sicherheit erwarten lässt. Es erscheint nahezu zynisch, im Bebauungsplan 9-38 VE anzumerken, die zusätzliche Belastung könne man später klären und es sei auch nicht in diesem Zusammenhang von Belang., ist doch offensichtlich, dass nach dem Schaffen von Tatsachen d.h. REWE et. al., diese zusätzlichen Schallemissionen nicht im Zusammenhang mit dem Wohlbefinden der Bevölkerung gesehen dürften. Dies entspricht meines Erachtens nicht dem Fürsorgegebot des Bezirksamtes für die betroffenen Anwohner im Hinblick auf das bevorstehende Großvorhaben. Zusätzliche dauerhafte Schallemissionen hierdurch sind mit Sicherheit zu erwarten und müssen daher in die Bewertung des Bauvorhabens seitens des Bezirksamtes einfließen. Dies wird ggf. verwaltungsgerichtlich zu klären sein, eine vorherige Interessenabwägung seitens des Bezirksamtes wäre seitens des Unterzeichners vorerst zu bevorzugen.

Abwägung des Bezirksamtes: Siehe oben, Abwägung der Verträglichkeit der Nutzungen untereinander gem. § 50 BImSchG und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der Betrachtung des Schutzgutes Mensch wurde hinreichend und durch viele Fachgutachten u. a. Verkehrsgutachten, und Schallgutachten, Prüfung der Richtwerte nach TA-Lärm, Umweltbericht nachgegangen.

Durch die Dauer des Planungsprozesses und zwischenzeitlichen Anpassungen des Vorhabens waren Fortschreibungen des Schallgutachtes mit dem jeweiligen Nachweis der Übereinstimmung des Vorhabensstandes mit den Vorgaben der TA-Lärm notwendig. Die letzte Fortschreibung des Schallgutachtens ist die Fassung vom 14.07.2011. Dem entsprechend stimmt das geplante gewerbliche Vorhaben mit den Vorgaben der TA-Lärm überein. Die Richtwerte der TA-Lärm, die in etwa der der DIN 18005 entsprechen, werden durch die Planung gewahrt. In der Abwägung der Belange des § 50 BImSchG der

verträglichen Anordnung von Nutzungen zueinander und der Belange der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB mit dem Ziel der Schaffung des Nahversorgungsstandortes in der Umgebungsnutzung werden die gesundheitlichen Belange des Menschen hinsichtlich des Immissionsschutzes auch durch die Summe der getroffenen Minderungsmaßnahmen wie unter Anderem, Beschränkung der Öffnungszeiten und Lieferzeiten, Schallschutzwand, ausschließliche Erschließung an die Schnellerstraße, gewahrt. Keine Änderung der Planung.

6. Die Intention des Vorhabenbetreibers kein Nahversorgungszentrum zu errichten geht auch explizit aus der Aussage des vom potentiellen Betreiber beauftragten Verkehrsgutachters hervor. Hier wird ausgeführt: „Die Option einer zweiten Anbindung an die Schnellerstr. wurde vom Vorhabenträger weiterhin gewünscht. Diese ist aber nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-38 VE, weil eine abschließende Lage der Zufahrt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgelegt werden kann, "und weiterhin im Zitat „Verkehrlich zu prüfen war, ... ob sich eine zweite Zufahrt zum Vorhaben verträglich direkt in den neuen Knotenpunkt Wilhelminenhofbrücke: der Verf.) einbinden lässt.

7. Es kann auch nicht argumentiert werden, die im Ortsteil Oberschöneweide neu einzubindenden Flächen wären nahzuversorgendes Kundenpotential, da sich gegenüber der Spree ausschließlich Gewerbegebiete befinden. Es ist somit evident, dass es sich nicht um ein Nahversorgungszentrum handelt, somit ist die Hauptargumentation für ein sog. Nahversorgungszentrum obsolet und unhaltbar.

Abwägung des Bezirksamtes: siehe oben, siehe oben Abwägung zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Keine Änderung der Planung.

8. Die Öffnungszeiten des Bebauungsplans und der jeweiligen Gutachten differieren in ihren jeweiligen Aussagen der Schließzeiten zwischen 20.00 Uhr, 21.30 Uhr und 22.00 Uhr. Des weiteren soll bei einem Gutachten an manchen Tagen länger geöffnet sein als an anderen Tagen. Die Bewertungsgrundlagen für eine aussagekräftige und verbindliche Planung sind somit inkongruent und nicht nachvollziehbar.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme, siehe oben. Erläuterung zur Vereinbarung zu den Öffnungs- und Lieferzeiten im Durchführungsvertrag 16.03.2011 / 26.07.2011 (Notar Rainer Kosewähr, Berlin). Keine Änderung der Planung.

9. Eine weitere Nachbesserung und erneut revidierte Erstellung einer wiederum veränderten Bauleitplanung geht auch nicht mit den Erwartungen der Bürger und Steuerzahler konform, die meines Erachtens wenig Verständnis für eine weitere Fortführung der Angelegenheit hätten.

Abwägung des Bezirksamtes: Siehe oben, Abwägung Nahversorgungszentrum. Keine Änderung der Planung.

II Stellungnahme zum Schallschutzgutachten zum Bauvorhaben 9-38 VE

Der Einwender bezweifelt die Richtigkeit und die Vollständigkeit des Schallgutachtens

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme

- *Das Schallgutachten Seltmann ermittelt nach dem Stand der Technik der schalltechnischen Prognose und prognostiziert die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit seiner Umgebungsnutzung gem. § 50 BImSchG und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB entsprechend der schalltechnischen Regelwerke, hier vor allem der TA-Lärm.*
- *Die Inhalte des Gutachtens und die Vorgehensweise des Gutachters werden durch den Plangeber der Planung 9-38 VE zu Grunde gelegt und nicht in ihrer Richtigkeit angezweifelt.*
- *Aufgrund der Anpassungen des Vorhabens während des Planungsprozesses wurde das Schallgutachten mehrfach fortgeschrieben. Die letzte gültige Fassung*

ist die vom 14.07.2011, es war eine Änderung aufgrund der Anpassung der Planung zu den Lüftungsanlagen zum Vorhaben erforderlich.

- *Zur Abwägung zum Schallschutz gemäß § 50 BImSchG und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse): siehe oben.*

Keine Änderung der Planung

III. Stellungnahme zum Verkehrsgutachten des Bebauungsplanes 9-38 VE. Der Einwander bezweifelt die Richtigkeit und die Vollständigkeit des Verkehrsgutachtens

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme.

- *Das Verkehrsgutachten Genow ermittelt nach dem Stand der Technik der verkehrsgutachterlichen Prognose und prognostiziert die verkehrliche Verträglichkeit und gute Abwicklung aller entstehender Verkehre des geplanten Vorhabens im vorhandenen Verkehrsnetz.*
- *Die Inhalte des Gutachtens und die Vorgehensweise des Gutachters wird durch den Plangeber der Planung 9-38 VE zu Grunde gelegt und wird vom Plangeber nicht in seiner Richtigkeit angezweifelt.*
- *Zur Abwägung zum Schallschutz gemäß § 50 BImSchG und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse): siehe oben.*

Keine Änderung der Planung.

IV. Fazit und Schlussfolgerung: Die schlussendliche, durch das Bezirksamt zu bewertende Aussage sollte nach Ansicht der Unterzeichnenden zwei Ebenen berücksichtigen. Die erste Ebene basiert auf der grundlegenden Evaluierung des Bebauungsplanes, des vorgelegten Schallschutz- und Verkehrsgutachtens. Das Bauvorhaben 9-38 VE ist aufgrund seiner divers mangelbehafteten und nachweislich die Anwohner über Gebühr belastenden Beschaffenheit sowohl in der unzureichenden Begründung des Bauleitplanverfahrens 9-38 VE als auch der Qualität des erforderlichen, jedoch mangelhaften, dem B-Plan zugrunde liegenden Schallschutzgutachtens abzulehnen! Ein Bebauungsplan der eine erwiesene und selbst durch investoreneigene Gutachter bestätigte gute Versorgungslage attestiert, zieht sich auf eine Nahversorgungslücke zurück, die selbst im ursprünglichen Masterplan für die Bildung von Nahversorgungszentren seitens des BA Treptow-Köpenick nicht enthalten war und erst nach Beschluss der verbindlichen Planung der Wilhelminenhofbrücke wieder Relevanz gewann. Wie bereits in den Anlagen nachgewiesen, entspricht die Basisargumentation vordergründig der Nahversorgung des relativ geringen Bevölkerungsanteils im fußläufigen Umfeld, hinterliegend ist jedoch aufgrund einer Vielzahl von Widersprüchen offenkundig., dass der an- und abfließende Verkehr der Schnellerstr. und per Zufall und auch explizit seitens des Vorhabenbetreibers ausgesagt, auch die direkte Einmündung gegenüber der zukünftigen Wilhelminenhofbrücke erschlossen werden soll. Hier ist eine Bewertung auf politischer versus kommerzieller Ebene anzustreben und wird ggf. unsererseits auch gerichtlich zu klären sein.

Die zweite Ebene ist die erforderliche Abwägung zwischen allgemeindienlich, öffentlichen Interessen wie der geplanten Wilhelminenhofbrücke und den unseres Erachtens nachgewiesenen rein kommerziellen Begehrlichkeiten eines geschäftlichen Investors. Die Anwohner der Köllnischen Str. sind bereits nach den bisherigen Planungen im Grenzbereich der zulässigen Belastung angesiedelt. Eine zusätzliche Belastung durch das kaum zu verändernde Großvorhaben Wilhelminenhofbrücke würde eine weitere Minderung von Lebensqualität weit über die bereits geplante beinhalten. Weiterhin schlägt das Verkehrsgutachten investorenfreundlich eine Festschreibung einer weiteren Zufahrt unter Umgehung des B-Plans vor. Es stellt sich daher die Frage, ob kommerziellen Interessen (Supermarkt) Vorrang vor öffentlichen Belangen, (Brücke) eingeräumt werden

soll und in welcher Form die Bürger im folgenden Bauvorhaben bei Verwirklichung der Planung 9-38 VE geschützt werden können, so dies technisch möglich sein sollte. Es kann durch die Anwohner daher erwartet werden, seitens des Bezirksamtes nachhaltig und rechtssicher vor weiteren Einschränkungen der Lebensqualität geschützt zu werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Das Schallgutachten ist nicht Mängel behaftet und wird der Planung zu Grunde gelegt, siehe oben. Die aktuelle Fassung des Schallgutachtens ist die Fassung vom 14.07.2011. Ebenso ist das Verkehrsgutachten nicht mit Mängeln behaftet und Grundlage der Planung, siehe oben.

Das Vorhaben entspricht nach Art und Maß der Nutzung den öffentlichen Belangen und bevorteilt dabei nicht unverhältnismäßig den Vorhabenträger. Der Vorhabenträger schafft die Nahversorgungseinrichtung durch seine Investition.

Die Planung entspricht den Zielen des Bezirks und berücksichtigt dabei hinreichend die Belange der verträglichen Anordnung der Nutzungen untereinander und der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, siehe Abwägungen oben zu Art und Maß der Nutzung, Nahversorgungszentrum und zu Verkehr und der Abwägung gem. § 50 BImSchG und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Die Planung der Wilhelminenhofbrücke Bebauungsplanverfahren 9-14 ist dabei nicht Teil dieser Planung vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-38 VE.

Keine Änderung der Planung.

Der Bebauungsplan ist aufgrund seiner mangelbehafteten Form und der diesem zugrunde liegenden Gutachten, aufgrund der fehlenden Rechtssicherheit seiner Aussagen in Bezug auf unterschiedliche Öffnungszeiten, divergierende Verkaufsflächenangaben unklarer Deutlichkeit, in der geplanten Anzahl gewerblicher Ansiedlungen und des - unseres Erachtens per vordergründiger Argumentation - behaupteten notwendigen Nahversorgungsgemeinnutzens versus der auf den reinen Durchgangsverkehr abzielenden, bürgerbelastenden Begehrlichkeiten eines Investors weder nachvollziehbar noch zu akzeptieren. Wir sind daher aufgrund der zuvor dargelegten Argumentation und zum Schutz unserer berechtigten Lebensinteressen nicht in der Lage diesem Bebauungsplan zuzustimmen und werden ggf. ein solches Vorhaben auch rechtsseitig prüfen lassen ,

Abwägung des Bezirksamtes: Die Schaffung des Nahversorgungszentrums durch die Planung 9-38 VE entspricht den öffentlichen Belangen. Die Planung erfolgt in der Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen miteinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB städtebaulich gerecht und verträglich. Keine Änderung der Planung.

Zusätzliche Rechtshinweise: Der bauleitplanerische Abwägungsprozess muss eine explizite Stellungnahme zu den vordergründigen und den tatsächlichen Zielen enthalten. Zur Verdeutlichung soll das Procedere der Abwägung seitens des Bezirksamtes ein mal kurz verdeutlicht werden.

Die Abwägung durchläuft 3 Phasen:

1. Zusammenstellung des Abwägungsmaterials
2. Bewertung der Einzelbelange
3. Vorgang des untereinander und gegeneinander Abwägens der Belange

Eine gerechte Abwägung ist nur dann möglich, wenn alle nach Lage der Dinge für die Abwägungsentscheidung wesentlichen Aspekte in die Abwägung einbezogen worden sind. Hierbei sind die zugrunde gelegten Ziele und die daraus resultierenden Entscheidungsgründe nachvollziehbar darzulegen. Eine Entscheidung gilt dann als sachgerecht, wenn sie erkennbar an den Planungszielen orientiert ist und hinreichend gewichtige Gründe das Zurücktreten des einen Belangs hinter den anderen rechtfertigen lassen. Öffentlichen Belangen kommt dabei nicht automatisch ein Vorrang gegenüber

entgegenstehenden privaten Belangen zu. Es wird zu prüfen sein, ob Abwägungsfehler vorliegen: Abwägungsfehler ist ein Begriff des deutschen Verwaltungsrechtes. Demnach sind Abwägungsfehler, die im Planungsrecht auftreten, nicht mehr gedeckt durch die dort ansonsten herrschende planerische Gestaltungsfreiheit ("Planungsermessen" in der Terminologie des Bundesverwaltungsgerichts). Als Ausfluss des Verhältnismäßigkeitsprinzips gilt das Abwägungsgebot und somit die Überprüfbarkeit auf Abwägungsfehler auch dort, wo es nicht explizit erwähnt wird. Die Grundlagen der Abwägungsfehlerlehre wurden vom Bundesverwaltungsgericht 1969 im Rahmen eines bauplanungsrechtlichen Falls ausformuliert. 1974 stellte das Gericht zudem klar, dass sowohl der Abwägungsvorgang als auch das Abwägungsergebnis der Überprüfung auf Abwägungsfehler unterlägen, logischer Weise mit Ausnahme des Abwägungsausfalls. Die Abwägungsfehlerlehre weist deutliche Parallelen zur Ermessensfehlerlehre auf, wobei die unterschiedlichen Termini vor allem der Herausstellung des dogmatischen Unterschiedes dienen. Von Abwägung ist immer im Planungsrecht, also Recht finaler im Gegensatz zu konditionaler Programmierungsstruktur, die Rede.

Zu unterscheiden ist zwischen folgenden Abwägungsfehlern:

1. Der Planungsträger macht von seiner ihm gebotenen planerischen Gestaltungsfreiheit keinen Gebrauch (Abwägungsausfall).
2. Der Planungsträger hat von seiner planerischen Gestaltungsfreiheit Gebrauch gemacht, aber:
3. er hat nicht alle abwägungsrelevanten Belange ermittelt und berücksichtigt (Abwägungsdefizit).
4. er hat planfremde Ziele oder Belange herangezogen (Abwägungsüberschreitung, auch Abwägungsüberschuss oder Abwägungsfehleinstellung).
5. er hat die Gewichtigkeit der Belange falsch eingeschätzt (Abwägungsfehleinschätzung); betroffen können hier insbesondere die Optimierungsgebote (etwa § 50 BImSchG, § 2 BNatSchG) sein.

er hat zwischen widerstreitenden Belangen keinen angemessenen Ausgleich hergestellt (Abwägungsdisproportionalität).

Quellen

Bebauungsplan 9-12B, 2009, BATreptow-Köpenick

Riekhof, Hans Christian, 2008, Retail business in Deutschland., Perspektiven, Strategien, Erfolgsmuster, Gabler

Bundesimmissionschutzgesetz

Lärmschutzverordnung Berlin

Gey, Claudia, 2005, Einkaufszentren in Berlin - eine Betrachtung aus verkehrlicher Sicht, Fachgebiet integrierte Verkehrsplanung der TU Berlin

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme. Keine Änderung der Planung.

Zusammenfassung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung bezogen:

- Durchführung von Maßnahmen zum Umwelt- und Artenschutz
- Zentren- und Einzelhandelsstruktur des Bezirks Treptow-Köpenick
- Aufgabe der Nutzung des ehemaligen Sportplatzes
- Schall- und verkehrstechnische Auswirkungen der Planung auf die Umgebung
- Errichtung der Wilhelminenhofbrücke

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen ist der Planinhalt in seinen Grundzügen durch die Stellungnahmen nicht berührt.

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keinen die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planung geführt.

Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

5.2 Begründung der Planfestsetzungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhabengrundstück und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Diese Regelung kommt hier zur Anwendung.

Neben dem eigentlichen Vorhabengrundstück ist eine nicht zum Vorhaben zugehörige Straßenverkehrsfläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Übertragung dieser Teilfläche der Straßenverkehrsfläche erfolgt entsprechend dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Verwendung von Begriffen, zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichen, die sich aus § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung ergeben, erfolgt daher für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-38 VE nur im Sinne einer eindeutigen Auslegbarkeit. Der Rückgriff auf die Terminologie der „klassischen“ Bauleitplanung dient der gebotenen Bestimmtheit der Festsetzungen und stellt die auch für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Regelungsdichte her. Auf die „Erfindung“ eigener neuer Festsetzungen und Begriffsdefinitionen konnte somit verzichtet werden.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

TF 1. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt bis zu 2250 m².

1.1 Allgemein zulässig sind:

- a) Ein Vollsortimenter der Branche Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.450 m²,**
- b) Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten**
 - **Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,**
 - **Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,**
 - **Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf****mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 100 m²,**
- c) sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anhang 1 Ziffer 1.2 der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 29.02.2007, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 15.11.2007 S. 2966) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m² sowie**
- d) bis zu 130 Stellplätze.**

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bis zu 600 m² Geschossfläche sowie**
- b) Schank- und Speisewirtschaften bis zu 600 m² Geschossfläche.**

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Begründung:

Das den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE zugrundeliegende städtebauliche Konzept für das Grundstück Schnellerstraße 74 beinhaltet die Ent-

wicklung eines Lebensmittelvollsortimentmarkts und ergänzenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Nutzungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.250 m². Das durch den Vorhabenträger vorgelegte Projekt hat die Zustimmung des Bezirks Treptow-Köpenick gefunden und ist durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Hierzu ist analog § 11 Abs. 3 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Einzelhandel“ festgesetzt, in dem die Errichtung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.250 m² zulässig ist.

Um negative Auswirkungen auf bestehende Zentren zu verhindern, sind jedoch darüber hinaus innerhalb des Sondergebietes die zulässigen Sortimente und deren maximal zulässige Verkaufsfläche verbindlich geregelt. Durch die Festsetzung ist die Ausrichtung des Vorhabens auf die Nahversorgung planungsrechtlich gesichert. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche beträgt mindestens 73 % (1.550 m² Verkaufsfläche).

Das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum muss durch einen Vollsortimenter der Lebensmittelbranche dominiert werden. Dieser muss mindestens eine Verkaufsfläche von 1.450 m² aufweisen. Eine nähere Untergliederung der innerhalb des Vollsortimenters zulässigen Sortimente – z. B. Festsetzung von bestimmten Randsortimenten – wird nicht vorgenommen. Die Betreiber des Lebensmittelmarktes können den Umfang ihrer Sortimente frei an saisonale und betriebliche Erfordernisse anpassen, solange nicht der Rahmen eines Vollsortimenters der Branche Lebensmittel verlassen wird. Ein Vollsortimenter im Sinne dieser textlichen Festsetzung unterscheidet sich von einem herkömmlichen Discounter durch seine größere Angebotspalette. Während ein Discounter um 1.800 verschiedene Artikel anbietet, deckt ein Vollsortimenter mit bis zu 10.000 verschiedenen Artikeln ein deutlich breiteres Spektrum der nahversorgungsrelevanten Angebotspalette ab. Damit weist ein Vollsortimenter eine deutlich höhere zentrumsbildende Funktion als ein Discounter auf. In Kombination mit den auf der anderen Straßenseite der Schnellerstraße vorhandenen Einzelhandelsnutzungen – hier u. a. ein Lebensmitteldiscounter – wird so ein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum entstehen. Negative städtebauliche Auswirkungen innerhalb dieses Nahversorgungszentrums, z. B. durch Konkurrenz zwischen dem Vollsortimenter und dem Discounter, sind nicht zu erwarten. Vollsortimenter und Discounter ergänzen sich insofern, als dass sie unterschiedliche Angebotsstrukturen aufweisen und damit insbesondere auch für solche Kunden attraktiv sind, die die jeweiligen Vorteile der beiden Vertriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels gemeinsam nutzen wollen.

Zusätzlich zu der Mindestverkaufsfläche für einen Vollsortimenter der Branche Lebensmittel ist eine weitere Mindestverkaufsfläche von 100 m² für Sortimente der Nahversorgung festgesetzt. Diese Verkaufsfläche kann von dem Lebensmittelvollsortimenter ausgeschöpft werden, kann aber auch von anderen, kleineren Betrieben ausgeschöpft werden. Diese Festsetzung wird getroffen, damit der Mindestanteil der Nahversorgung am Standort bei einem Wert um ca. 75% liegt. Die Festsetzung sorgt dafür, dass der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente bei mindestens 73% liegt. Der Schwellenwert von ca. 75% wurde gewählt, da ab diesem Sortimentsanteil gemäß bundesweiter Erfahrungswerte davon ausgegangen werden kann, dass der Standort vorwiegend nahversorgenden Charakter aufweist (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, GVBl. Nr. 11 vom 14.05.2009, S. 207.)

Weiterhin sind sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß AV Einzelhandel, Anhang I, Kap. 1.2 zulässig, solange diese eine Verkaufsfläche von 600 m² nicht überschreiten. Hierdurch wird die Schaffung eines attraktiven Einkaufsstandortes ermöglicht, der neben Sortimenten der Nahversorgung auch durch sonstige zentrenrelevante Sortimente in flächenmäßig untergeordnetem Umfang ergänzt werden kann. Durch die Freigabe sonstiger zentrenrelevanter Nutzungen bleibt die Wahrung der Zweckbestimmung des Sondergebiets gewahrt. Bei einer maximal zulässigen Verkaufs-

fläche von 2.250 m² haben die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente einen Umfang von maximal ca. 27%. Unter Berücksichtigung der Einzelhandelsnutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Schnellerstraße in einem Umfang vom 1.180 m² (alles Sortimente der Nahversorgung) reduziert sich der Umfang der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf maximal ca. 17 %. Damit ist gesichert, dass der gesamte Standort durch Sortimente der Nahversorgung dominiert wird. Der Vorhabenträger plant gegenwärtig keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Es ist jedoch für die Entwicklung eines dauerhaft marktfähigen Nahversorgungsstandorts nötig, dass auch zukünftige Mieter- und Sortimentswechsel frühzeitig betrachtet werden. Aus diesem Grund ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt geprüft worden, in welchem Umfang sonstige Sortimente zulässig sein sollten.

Es ist zu beachten, dass nur zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind somit unzulässig. Da es sich bei dem vorliegenden Standort um einen in Wohnlagen integrierten Standort handelt, soll das Plangebiet den unterschiedlichsten zentrenrelevanten Sortimente vorbehalten bleiben. Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen an dieser Stelle nicht angeboten werden, da diese überwiegend mit dem PKW abtransportiert werden müssen. Die damit einhergehenden negativen Auswirkungen (z. B. Schallemissionen) auf benachbarte Anliegerstraßen sollen vermieden werden.

Die im Geltungsbereich zulässigen Einzelhandelsnutzungen werden vorwiegend der Nahversorgung dienen. Durch diese Zweckbestimmung des Sondergebiets sind negative städtebauliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Bereiche ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf benachbarte zentrale Bereiche eine maximale Anzahl Stellplätze festgesetzt. Gemäß der Vorhabenplanung sind maximal 130 Stellplätze zulässig. Dies entspricht gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie (Parkplatzlärmstudie 6. überarbeitete Auflage, Bayrisches Landesamt für Umwelt, August 2007) und Verkehrsgutachten (Rumen Genow / Beraten + Planen: Berlin, Trep-tow-Köpenick, BV Schnellerstraße 74 / Kölnische Straße, Verkehrliche Standortbewertung (9-38 VE), Neuenhagen, 15.03.2009) der benötigten Stellplatzanzahl vergleichbarer Vorhaben.

Als Ergänzung zu den Einzelhandelsnutzungen werden darüber hinaus auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wie z.B. Reisebüro, Schlüsseldienst oder sonstige Dienstleistungsnutzungen, ausnahmsweise zulässig sein. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften; beispielsweise ein Imbiss oder ein Cafe. Diese Festsetzung dient der Steigerung der Attraktivität des Nahversorgungszentrums, gleichzeitig wird jedoch durch die Zweckbestimmung des Sondergebiets die Unterordnung dieser Betriebe unter die Einzelhandelsnutzung gesichert. Damit wird zudem der funktionale Mindestumfang eines Nahversorgungszentrums berücksichtigt, der neben Einzelhandelsangeboten auch ergänzende Nutzungen als Bestandteil einer Grundversorgung für das umgebende Wohngebiet vorsieht.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO eine überbaubare Grundstücksfläche als erweiterte Baukörperfestsetzung verbindlich geregelt, in dem das vorgesehene Gebäude platziert wurde. Die überbaubare Fläche beträgt 3.810 m².

Als zulässige Grundfläche wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Grundfläche von 3.500 m² festgesetzt. Bezogen auf die Größe des Sondergebiets von 13.355 m² ergibt sich daraus eine Grundflächenzahl von maximal ca. 0,26.

Durch die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO verbindliche Begrenzung der zulässigen Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss entspricht die zulässige Geschossflächenzahl ebenfalls einem Wert von maximal ca. 0,26.

Damit werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO

deutlich unterschritten.

TF 2 Durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,7 entspricht.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Begründung:

Für das Vorhaben wird eine Stellplatzanlage mit bis zu 130 Stellplätzen realisiert werden. Darüber hinaus werden außerhalb der überbaubaren Fläche Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO wie z.B. eine Abstellmöglichkeit für Einkaufswagen, Anlieferungsbereich sowie ein Trafohäuschen errichtet. Die u.a. für Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % reicht nicht aus, um die vom Vorhabenträger geplanten Nebenanlagen und Stellplätze einschließlich der Zufahrten für den Kunden- und Lieferverkehr realisieren zu können.

Um die Errichtung von Stellplätzen und sonstiger Nebenanlagen in einem für einen Standort der Nahversorgung angemessenen Umfang gemäß der vorliegenden Vorhabensplanung zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden darf, das einer Grundflächenzahl von 0,7 entspricht. Bei einer Größe des Sondergebiets von ca. 1,3 ha können so insgesamt bis zu ca. 0,9 ha durch die o. g. Nutzungen in Anspruch genommen werden.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO wird durch eine erweiterte Baukörperausweisung mittels Baugrenzen erfolgen, die für die Anordnung des Baukörpers einen gewissen Spielraum lässt.

Bei der Festsetzung eines Baukörpers handelt es sich um eine „ausdrückliche Festsetzung“ gemäß § 6 Abs. 8 BauOBl. Damit gelten die Abstandsflächeregelungen der Bauordnung nicht. Durch die getroffene Festsetzung des Bebauungsplans ergibt sich jedoch keine Reduzierung der in der geltenden Fassung der Bauordnung Berlin vorgegebenen Mindestabstandsfläche von 0,4 H bzw. 3 m. Bei einer maximalen Gebäudeoberkante von 45,0 m über NHN – dies entspricht einer Höhe von ca. 10,0 m über dem derzeitigen Geländeniveau – ergibt sich unter Zugrundelegung des Maßes 0,4 H als Tiefe der Abstandsfläche maximal 4,0 m. Die Baugrenzen sind so platziert, dass sie einen Mindestabstand zu benachbarten Grundstücken von 3,2 m einhalten. Damit wäre es zulässig, dass Abstandsflächen auf benachbarte Grundstücke, insbesondere auf eine benachbarte S-Bahntrasse der DB AG, fallen. Um diese Fallkonstellation auszuschließen, werden im städtebaulichen Vertrag weitergehende Regelungen zur Stellung bzw. zu der Bauhöhe des Gebäudes vorgesehen. Auf diese Weise wird vermieden, dass Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke fallen.

5.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO durch die verbindliche Regelung einer maximalen Gebäudeoberkante von 45,0 m über NHN festgesetzt, was eine maximalen Bauhöhe von ca. 10 m über dem derzeitigen Gelände ermöglicht.

TF 3 Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch technisch erforderliche Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Kühlanlagen um 2,0 m überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Begründung:

Zur Funktionsfähigkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens sind technische Aufbauten wie z. B. Lüftungs- und Kühleinrichtungen und Schornsteine erforderlich. Diese überragen funktionsbedingt das vorgesehene Flachdach des Gebäudes. Die festgesetzte Bauhöhe wird durch die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nicht grundsätzlich revidiert.

5.2.5 Verkehrsflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im nördlichen Teil gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Verkehrsfläche dient zur Aufnahme nötiger Abbiegespuren bzw. eines Kreuzungswerks (Lichtsignalanlagen bzw. Kreisverkehr) im Rahmen der Errichtung der in der Nähe gelegenen geplanten Wilhelminenhofbrücke nebst zugehöriger Zufahrt und Anbindung zur Schnellerstraße.

Für nötige Abbiegespuren in Falle der Errichtung einer Lichtsignalanlage wird eine 4 m breite Fläche auf einer Länge von 60 m benötigt. Im Falle der Errichtung eines Kreisverkehrs ist im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs eine zusätzliche Fläche mit der Tiefe von 4 m und einer Länge von 10 m erforderlich. Diese Vorhalteflächen für den Straßenbau werden auch im östlich angrenzenden Bebauungsplan 9-12 B aufgenommen. Die eigentliche verkehrliche Erschließung zur Wilhelminenhofbrücke wird im Bebauungsplanverfahren 9-14 geregelt. Da noch nicht abschließend über die geplante Kreuzungsvariante entschieden wurde, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan den maximal zu erwartenden Flächenbedarf als Straßenverkehrsfläche fest.

TF 4 Entlang der Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b sind Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Begründung:

Die direkt an das Plangebiet angrenzende Kölnische Straße ist als Anliegerstraße zu bewerten. Zur Wahrung dieser Funktion als untergeordnete Straße im Straßenverkehrsnetz und zum Schallschutz zugunsten der gegenüberliegenden Wohnbebauung wird über die Kölnische Straße keine Anlieferung und kein Kraftfahrzeug-Kundenverkehr stattfinden. Das Vorhaben muss dementsprechend über die Schnellerstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden. Es wird daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, dass keine Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge entlang der Kölnischen Straße errichtet werden dürfen. Die Errichtung von sonstigen Zuwegungen zur Kölnischen Straße, z. B. für Fußgänger und Fahrräder, ist zulässig. Die Anlage notwendiger Rettungswege bzw. Überfahrten für Rettungskräfte bleibt ebenfalls zulässig.

TF 5 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b und c ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung:

Direkt an den Geltungsbereich angrenzend liegen die Schnellerstraße und die Köllnische Straße. Die genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie wird textlich festgesetzt, da die Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs liegt und eine zeichnerische Festsetzung in diesem Bereich nicht eindeutig wäre. Durch diese Festsetzung wird die Erschließung des Gebiets gesichert.

5.2.6 Stellplatzkonzept

Im Rahmen des Bauvorhabens ist zur Erschließung der Einzelhandelsnutzungen ein Kundenparkplatz mit bis zu 130 Stellplätzen vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Stellplatzanlage wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten festgesetzt. Die Zufahrten zur Stellplatzanlage dienen dabei gleichzeitig als Zufahrten für den Lieferverkehr. Durch die planungsrechtliche Sicherung von Stellplatzflächen wird zum Einen der wirtschaftliche Betrieb der Einzelhandelsnutzungen gewährleistet, zum Anderen einer unnötigen Belastung der angrenzenden Gebiete durch Parkplatzsuchverkehr entgegengewirkt.

Die aus städtebaulichen Gründen erwünschte Begrünung der Stellplätze wird durch eine gesonderte Festsetzung gesichert (vgl. Kap. II.5.2.9 „Grünordnerische Festsetzungen“).

5.2.7 Belange des Artenschutzes

TF 6 Die mit A gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Habitat für Zauneidechsen herzurichten und zu unterhalten. Die Errichtung von Zaunanlagen und Einfriedungen sowie Wegen, soweit diese in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, ist als Ausnahme zulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Begründung:

Im Geltungsbereich wurde eine lokale Zauneidechsenpopulation festgestellt. Die Zauneidechse ist nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt. Damit die ökologische Funktion der von den geplanten Baumaßnahmen bedrohten Lebensräume der Zauneidechse weiterhin gewährleistet werden kann, wird eine Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs als Habitat für Zauneidechsen i. S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG hergerichtet. Diese Ausgleichsmaßnahme muss zeitlich vor dem Beginn der Bauarbeiten am geplanten Einzelhandelsstandort soweit abgeschlossen sein, dass alle Zauneidechsen im Bereich der geplanten Baumaßnahmen sicher in das Habitat verbracht werden können und somit sicher gestellt wird, dass keine Individuen durch die Baumaßnahmen geschädigt oder getötet werden. Sofern dies nicht geschieht, kann für den geplanten Einzelhandelsstandort keine Ausnahme von den Zugriffsverboten gemäß § 44 BNatSchG erteilt werden. In diesem Fall wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer nicht vollzugsfähig.

Auf Grundlage der übermittelten Gutachten hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Sachgebiet Artenschutz, mit Schreiben vom 07.10.2008 mitgeteilt, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Errichtung eines Zauneidechsenhabitats grundsätzlich für eine Ausnahme der artenschutzrechtlichen Belange geeignet sind. Nähere Informationen zur Zauneidechsenpopulation können dem Umweltbericht in Kapitel II.4.2.3 „Prognose und Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“ ent-

nommen werden. Einzelheiten zur geplanten CEF-Maßnahme können dem Kapitel II.4.2.5 „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt“ entnommen werden.

Zum Betrieb des Einzelhandelsstandorts ist es ggf. erforderlich, dass im Bereich dieser Maßnahmenfläche Rettungswege und –flächen für die Feuerwehr vorgesehen werden. Außerdem müssen ggf. Notausgänge aus dem geplanten Gebäude in diese Fläche führen. Weiterhin wird es möglich, dass Wege zur Unterhaltung und Wartung des Gebäudes vorgehalten werden müssen. Die Anlage entsprechender Wege in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. durch Rasengittersteine oder durch eine wassergebundene Wegedecke) ist somit zulässig sein. Solche Wegeverbindungen tragen dazu bei, dass die natürlich aufwachsende Krautschicht nicht vollständig geschlossen wird. Damit würden auch diese Wegeverbindungen ihre Rolle in einem für Zauneidechsen geeigneten, durch unterschiedliche mosaikartige Mikrostandorte geprägtem Habitat erfüllen. Eine Beeinträchtigung der Funktion der Fläche A als Habitat für Zauneidechsen ist durch die Errichtung von Wegen nicht gegeben.

TF 7 Im Sondergebiet ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf mindestens 2.800 m² Dachfläche eine extensive Dachbegrünung des Typs „Sedum/Gras/Kraut“ anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Begründung:

Durch die Errichtung eines Einzelhandelsstandorts gehen nicht nur Lebensräume für die Zauneidechse verloren, es werden auch gemäß § 30 Abs. 2 Nr.3 BNatSchG geschützte Biotope (hier: Trockenrasen) stark reduziert. Insgesamt sind ca. 7.100 m² geschützte Biotope vorhanden. Von diesen Biotopen bleiben ca. 1.190 m² erhalten, ca. 5.910 m² gehen verloren. Zum Verlust von 5.910 m² Trockenrasenfläche ist anzumerken, dass diese Flächen stark (ca. 30%) mit aufgewachsenen Birken durchsetzt sind, so dass nur 4.140 m² tatsächlicher Trockenrasen verloren gehen (Siehe: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-38 VE, Bericht zum Antrag auf Ausnahme nach § 26a Abs. 3 NatSchGBIn, Judith Stauch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung, Berlin, 12.09.2008, S. 6f).

Als Ausgleich wird festgesetzt, dass 2.800 m² Dachflächen des geplanten Einzelhandelsstandorts extensiv zu begrünen sind. Dies entspricht annähernd der gesamten zur Verfügung stehenden Dachfläche des vorgesehenen Gebäudes. Nicht begrünt werden lediglich Vordächer sowie technisch notwendige Dachaufbauten (Lüftungsanlagen, Kühler, etc.).

TF 8 Außenwandflächen, die an die Fläche A angrenzen, sind mit selbstklimmenden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung kann in mehreren Teilstücken ausgeführt werden, sie muss jedoch insgesamt wenigstens 70 lfm umfassen. Durch die Pflanzenauswahl von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste ist sicherzustellen, dass neben funktionalen Aspekten des Biotopverbunds zwischen den Dachflächen einerseits und dem Habitat für Zauneidechsen andererseits zugleich stadtbildgebende Faktoren eine Berücksichtigung finden.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Begründung:

Die zu begrünende Dachfläche wird mit der Fläche A durch eine Fassadenbegrünung vernetzt, damit Tierarten zwischen dem ebenerdigen Zauneidechsenhabitat und der Dachfläche, die durch die Begrünung ebenfalls als Lebensraum und Jagdrevier dienen soll, hin- und her wechseln können. Hierzu ist eine Fassadenbegrünung von mindestens 70 lfd. m erforderlich. Die Fassadenbegrünung muss dabei nicht durchgängig errichtet werden, sie kann durch Türen, Tore und sonstige Durchlässe unterbrochen werden. Auch die genaue Lage der Fassadenbegrünung wird nicht festgesetzt werden, damit die hochbauliche Ausführungsplanung in dieser Frage flexibel auf gebäudetechnische Erfordernisse reagieren kann. Die Lage der Fassadenbegrünung muss jedoch so gewählt werden, dass eine Vernetzung mit der Fläche A möglich ist.

Im Rahmen der Aufwertung der Fläche A als Zauneidechsenhabitat finden folgende Maßnahmen statt, die ebenfalls dem Ausgleich des Eingriffs dienen: Die weiterhin unbeeinträchtigt verbleibenden Trockenrasenflächen werden durch die Entfernung aufgewachsener Birken und weitere Maßnahmen aufgewertet. Außerdem werden 980 m² Ruderalfläche innerhalb der Fläche A so hergerichtet, dass sich dieser Bereich zu einem Trocken- bzw. Magerrasen entwickeln können. Diese Maßnahmen werden gemeinsam mit den für die Herstellung der Fläche A im Rahmen der Ausnahme von den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG bzw. im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Somit ist ein funktionaler Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs möglich.

Die Herstellung einer Dachbegrünung und deren Vernetzung mit der Umgebung – wie auch die Herstellung eines Habitats für Zauneidechsen – ist weiterhin zum Ausgleich des Verlustes an Lebensraum für verschiedene Heuschrecken- sowie Wildbienen geeignet (Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz zum Projekt Bebauungsplan 9-38 VE, Endbericht, Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfen, Berlin, September 2008, S. 8, 10). Hierzu sei angemerkt, dass die vorgefundenen Arten nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind; aus artenschutzrechtlichen Gründen sind keine Maßnahmen bezüglich dieser Tiergruppen erforderlich. Im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB werden die Belange der genannten Arten allerdings durch die durchgeführten Maßnahmen berücksichtigt.

Der Standort des Vorhabens liegt an einer Trasse der S-Bahn. Die Randbereiche dieser Trasse sind durch vielfältige Vegetation (z. B. aufgewachsene Gehölze) geprägt. Auch dieser stadtbildgebende Charakter der Bahntrasse soll durch die Fassadenbegrünung aufgenommen werden.

5.2.8 Immissionsschutz

- TF 9 In der Fläche B ist eine mindestens 3,0 m hohe und mindestens 25,0 m lange Schallschutzwand mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB zu errichten und beidseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu erhalten. Als Bezug für die Höhe der Schallschutzwand wird der nächstgelegene Bordstein der zulässigen Stellplatzanlage innerhalb der Fläche St festgesetzt.**

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Begründung:

Die Festsetzung zur Errichtung einer Schallschutzwand im Westen des Plangebiets liegt im Schutz der angrenzenden Wohnbebauung begründet. Sie leitet sich aus den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchungen ab (Schalltechnische Untersuchung – Abschließende Überarbeitung auf der Basis des Planungsstandes 16.11.2010 sowie der Planung Luft / Kälte Mai 2011, Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Neubau eines Rewe-Marktes in Berlin-Treptow, OT Oberschöneweide, Schnellerstraße 74 / Kölnische Straße 36, Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, Jahnsdorf, 14.07.2011; vgl. auch Kapitel II.4.2.3 „Prognose und Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“) und ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung von Schallemissionen des Vorhabens erforderlich. Nähere Details zur Ausführung der Schallschutzwand (z. B. die Ausführung als hochabsorbierende Schallschutzwand) werden im Durchführungsvertrag geregelt.

5.2.9 Grünordnerische Festsetzungen

- TF 10 Die mit C und D gekennzeichneten Flächen mit Bindung zum Anpflanzen sind gärtnerisch in der Weise anzulegen, dass der Eindruck eines durchgehenden Vorgartenbereichs mit Abgrenzung zum angrenzenden Straßenraum durch ergänzende Bepflanzung mit Laubbäumen entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Werbeanlagen innerhalb der Fläche C. Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Fläche C ist unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 13 allgemein zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Begründung:

Aus städtebaulichen Gründen zur Gestaltung und zur Einpassung in das Ortsbild werden im Kreuzungsbereich Kölnische Straße / Schnellerstraße sowie entlang der Kölnischen Straße Flächen zum Anpflanzen festgesetzt (Flächen C und D). Zur Anpassung in das Ortsbild sowie zur Abgrenzung des Straßenraums der Kölnischen Straße gegenüber dem Vorhaben werden in dieser Fläche u. a. straßenbegleitend Bäume gepflanzt. Außerdem wird der in der Umgebung vorhandene Charakter der Vorgärten aufgenommen und sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans widerspiegeln. Der Begriff des „Vorgartens“ im Sinne dieser textlichen Festsetzung bezieht sich weniger auf die Auswahl der verwendeten Pflanzen, sondern vielmehr auf die räumliche Lage der Pflanzstreifen, die dem Vorhaben vorgelagert sind.

Weitere Pflanzflächen entlang der Schnellerstraße werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da sich in diesem Bereich nach der Errichtung der Wilhelminenhofbrücke mit zugehöriger Anbindung an die Schnellerstraße Änderungen bezüglich der Erschließung des Grundstücks ergeben könnten. Um hier auf zukünftige Anforderungen des Verkehrs flexibel reagieren zu können, wird die künftige Lage benötigter Einfahrten nicht durch

festgesetzte Pflanzflächen unnötig eingeschränkt.

Im Vorhabenplan ist innerhalb bzw. in direkter Nähe zur Pflanzfläche C die Errichtung von Werbeanlagen (Werbepylone, Einfahrtstelen und Fahnenmasten) vorgesehen. Diese werden innerhalb der Pflanzfläche C zulässig sein. Die Werbeanlagen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages weitergehend geregelt.

Im Bereich neben einer geplanten Versickerungsmulde wird eine Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung D festgesetzt. Hier wird u. a. durch Pflanzung von Bäumen der Straßenraum der Kölnischen Straße gegenüber dem Vorhaben abgegrenzt und der Charakter der umgebenden Vorgärten aufgenommen.

TF 11 Im Sondergebiet sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Begründung:

Im Rahmen der Festsetzungen ist innerhalb des Plangebiets die Errichtung von insgesamt bis zu 130 ebenerdigen Stellplätzen zulässig. Die Festsetzung dient der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung einer Mindestbegründung der Stellplatzanlage. Neben der Begrünungsfunktion und der damit verbundenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds dient diese Festsetzung auch der Gliederung und Strukturierung der Stellplatzanlage.

Die zu pflanzenden Bäume können auf die im Rahmen der Fällgenehmigung ermittelten Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung Berlin angerechnet werden.

5.2.10 Sonstige Festsetzungen

TF 12 Die mit E gekennzeichnete Fläche dient der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Die Errichtung von Zaunanlagen und Einfriedungen sowie Wegen, soweit diese in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, ist als Ausnahme zulässig. Weitergehende wasserrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Begründung:

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden. Dazu wird eine Fläche für die Versickerungsmulde festgesetzt.

TF 13 Im Sondergebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Höhe von maximal 43,0 m über NHN nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Begründung:

Wegen des hohen zu erwartenden Werbebedarfes durch die Einzelhandelbetriebe sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen liegt unterhalb der maximal zulässigen Bauhöhe im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Hierdurch wird gesichert, dass Werbeanlagen nicht das umgebende Ortsbild dominieren. Weiteres (z. B. Anzahl und Lage von Werbeanlagen)

regelt weitergehend ein Werbe- und Gestaltungsplan, der Teil des Durchführungsvertrags ist.

5.2.11 Durchführungsvertrag

Zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen (Durchführungsvertrag vom 16.03.2011 / 26.07.2011 / 06.10.2011, Notar Rainer Kosewähr, Berlin). Hier werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen getroffen:

- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen Planungskosten einschließlich erforderlicher Gutachten,
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur zügigen Durchführung des geplanten Vorhabens,
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Anerkennung aller gegenwärtigen und zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
- Weitergehende Regelungen zur Gebäudehöhe,
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Errichtung einer Lärmschutzwand zur Köllnischen Straße,
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Anlage von umwelt- und artenschützenden Maßnahmen (Dachbegrünung, Zauneidechsenhabitat, Fassadenbegrünung, sonstige Pflanzflächen etc.) sowie nähere Regelungen zur Ausführung (Pflanzenarten, Aufbaustärke Dachbegrünung, etc.) und Pflegemaßnahmen,
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser unter besonderer Berücksichtigung der bekannten Altlastenproblematik,
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Eingrenzung von Betriebs- und Anlieferungszeiten der geplanten Einzelhändler,
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Eingrenzung der Zugangszeiten zum Parkplatz,
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Errichtung eines Zauns gegenüber der S-Bahn und einen angrenzenden Garagenhofs,
- Regelungen zur kosten- und lastenfreien Übertragung einer Teilfläche der Straßenverkehrsfläche an das Land Berlin,
- Regelungen zur Kostenübernahme der verkehrlichen Erschließung durch den Vorhabenträger; dies gilt auch für notwendige Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
- Regelungen zur Errichtung und zum Rückbau einer temporären zweiten Zufahrt an die Schnellerstraße,
- Regelungen zur Einreichung von Bauanträgen sowie zur Durchführung der Baumaßnahmen sowie
- Regelungen zu Sicherheitsleistungen, Finanzierungsbestätigungen und Bürgschaften.

Bestandteile (Anlagen) des Durchführungsvertrages sind neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan insbesondere ein Grün- und Freiflächenplan, ein Plan zur Schrankenanlage zur Schnellerstraße, Ein Umsetzungs- und Pflegeplan zur Fläche A (Zauneidechsenhabitat) sowie Bonitätsbestätigungen.

Alle vom Vorhabenträger durchzuführenden Maßnahmen sind mit den jeweils zuständigen Fachämtern (z. B. Stadtplanungsamt, Amt für Umwelt und Natur, Tiefbauamt) des Bezirksamtes Treptow-Köpenick abzustimmen.

5.2.12 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone III B

Die nachrichtliche Übernahme erfolgt nach Maßgabe § 9 Abs. 6 BauGB auf Grund der zum Schutz des Grundwassers erlassenen Rechtsverordnung: Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal) vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522), zuletzt geändert durch Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl. S. 168).

Vorbezeichnete Vorschrift ist als Rechtsgrundlage auch weiterhin in Verbindung mit der mit Datum vom 06.02.2009 erlassenen Allgemeinverfügung (wasserbehördliche Anordnung zum Vollzug) bis zum Erlass einer neuen Rechtsverordnung anzuwenden.

5.2.13 Hinweise

Pflanzliste vom 03.04.2009 (Empfehlung)

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8, 9, 10 und 11 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 03.04.2009 empfohlen.

Die Pflanzliste wurde dem Anhang der Umweltprüfung entnommen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-38 VE für das Grundstück Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße 36 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide, Bericht zur Umweltprüfung, Judith Stauch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung, Berlin, 03.04.2009 mit Anpassungen vom 15.06.2009).

Bäume im Bereich der Verkehrsflächen/Stellplätze:

Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche), Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16 und 18-20 cm

Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Pyramiden-Hainbuche 'Frans Fontaine'), Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm

Bäume in sonstigen Pflanzflächen:

Malus sylvestris (Wild-Apfel), Sol. 3 x verpflanzt, mit Ballen, h 150-200 cm

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Sol. 3 x verpflanzt, mit Ballen, h 125-150 cm

Sträucher, Zwergsträucher, Bodendecker

<i>Amelanchier laevis</i>	(Hängende Felsenbirne)
<i>Chaenomeles spec.</i>	(Zierquitte)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingrifflicher Weißdorn)
<i>Hedera helix</i>	(Gewöhnlicher Efeu)
<i>Lavandula angustifolia</i>	(Lavendel)
<i>Potentilla fruticosa</i>	(Fingerkraut)
<i>Ribes alpinum</i>	(Alpen-Johannisbeere)
<i>Rosa rugotida</i>	(Niedrige Strand-Rose)
<i>Rosa scabriuscula</i>	(Kratz-Rose)
<i>Rosa tomentella</i>	(Flaum-Rose)
<i>Rosa tomentosa</i>	(Filz-Rose)

Rubus fruticosus (Brombeere)

Kletterpflanzen

Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)

Hedera helix (Gewöhnlicher Efeu)

Dachbegrünung

Sedum-Kraut-Gras Begrünung gemäß FLL Dachbegrünungsrichtlinie – entsprechende Sprossen-/ Samenmischungen werden im Handel angeboten.

Hinweis:

Es sind Pflanzen mit besonderer Anpassung an die extremen Standortbedingungen und hoher Regenerationsfähigkeit zu verwenden. Die Pflanzen sollten dem mitteleuropäischen Florenraum entstammen bzw. eingebürgert sein. Die Vegetation unterliegt der natürlichen Bestandsumbildung, wobei sich auch andere Pflanzenarten als die initiiierenden ansiedeln können.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die geplante Bebauung ergeben sich im direkten Planungsgebiet umfangreiche umweltrelevante Auswirkungen, die im Umweltbericht (Kapitel II.4) umfassend beschrieben werden.

Es erfolgen ausgedehnte Bodenversiegelungen, die sich negativ auf Flora und Fauna, den Boden sowie auf das Klima (lokal begrenzt) auswirken. Dabei werden auch Lebensstätten der streng geschützten Zauneidechse sowie ein geschütztes Trockenrasenbiotop in Anspruch genommen. Diese nachteiligen Beeinträchtigungen (Eingriffe) können durch Anlegen einer Dachbegrünung und durch Aufwertungen vorhandener Flächen ausgeglichen werden, so dass die Leistungsfähigkeit der Funktionen im Naturhaushalt gewahrt wird.

Belastungen durch vom Vorhaben ausgehende Schallemissionen werden entsprechend der in Kapitel II 4.2.5 genannten Maßnahmen entlang der Köllnischen Straße hinreichend minimiert. Das Vorhaben entspricht den Anforderungen der TA Lärm. Die verträgliche Einfügung des Vorhabens ist in Abwägung der Belange gemäß § 50 BImSchG gewährleistet. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in der Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet.

Erhebliche Belastungen von Wasser, Klima, Kultur- und Sachgütern sowie des Orts- und Landschaftsbildes treten nicht auf. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können in Gänze innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgeglichen werden.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan

Der abgeschlossene Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger vom 16.03.2011 / 26.07.2011 (Notar Rainer Kosewähr, Berlin) regelt die Übernahme von Leistungen und Kosten durch den Vorhabenträger, die mit dem Planverfahren für die Öffentlichkeit verbunden sind.

Aus der Planung entstehen keine Kosten für die öffentliche Hand. Somit ergeben sich daraus keine Auswirkungen auf den Bezirkshaushalt.

3. Auswirkungen auf Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

4. Ordnungsmaßnahmen

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans macht den Abriss einer Gebäuderuine erforderlich. Außerdem sind Maßnahmen zur verkehrlichen und technischen Erschließung erforderlich. Die hiervon verursachten Kosten werden vom Vorhabenträger getragen. Kontaminierte Erdmassen werden, soweit für das Vorhaben notwendig, vom Vorhabenträger entsorgt. Die anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

5. Abschließende Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB

Die Schaffung des Nahversorgungszentrums durch die Planung 9-38 VE entspricht den öffentlichen Belangen. Die Planung erfolgt in der Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen miteinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB städtebaulich gerecht und verträglich. Maßnahmen zum Klimaschutz gem. § 1 a Abs. 5 BauGB werden in der Planung nicht festgesetzt, da die Belange des Klimaschutzes und des Klimawandels in dieser Planung gegenüber den übrigen Belangen nachgeordnet sind und auch im Rahmen der städtebaulichen Planung sich keine Erforderlichkeit zu Festsetzungen aufdrängen sowie keine derartigen Festsetzungen notwendig sind.

IV. VERFAHREN

Am 08.08.2006 hat die REAL – Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. als künftige Eigentümerin des Grundstücks Schnellerstraße 74 (Gemarkung Treptow, Flur 142, Flurstück 117) die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE nach § 12 Abs. 2 BauGB für einen Einzelhandelsstandort mit ergänzenden Nutzungen beantragt.

Mit Schreiben vom 03.12.2007 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 8 durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick die Planungsabsicht zur Einleitung des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-38 VE mitgeteilt.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter den genannten Obergrenzen der Einzelhandelsplanung. Es werden voraussichtlich keine dringenden Gesamtinteressen des Landes Berlin beeinträchtigt. Das Verfahren ist gem. § 7 AGBauGB durchzuführen, da aus verkehrlicher Sicht dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden. Der Geltungsbereich grenzt an die Schnellerstraße, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes ist (Schreiben SenStadt II C 23 vom 09.01.2008).

Der Bebauungsplanentwurf ist unter den genannten Obergrenzen der Einzelhandelsplanung den Zielen der Raumordnung angepasst (Schreiben GL vom 08.02.2008).

Der Beschluss über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 9-38 VE wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick am 18.03.2008 gefasst (Beschluss-Nr. 194/08). Die Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin erfolgte am 02.05.2008 (S. 1121).

Der Vorhabenträger wurde mit Bescheid vom 08.05.2008 über die Einleitung des Verfahrens informiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 26.05 bis einschließlich 09.06.2008 und somit z.T. parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Insgesamt nahmen 12 Personen Einsicht in die auslegenden Unterlagen. Es gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 05.06.2008 mit Fristsetzung bis zum 27.06.2008 statt. Insgesamt wurden 17 Stellen um Stellungnahmen gebeten. Es gingen 9 Stellungnahmen ein.

Auf Grundlage der übermittelten Gutachten hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Sachgebiet Artenschutz, mit Schreiben vom 07.10.2008 mitgeteilt, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Errichtung eines Zauneidechsenhabitats grundsätzlich für eine Ausnahme der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG geeignet sind.

Der Bezirk Treptow-Köpenick hat mit Schreiben vom 16.10.2008 eine Fällgenehmigung für die im Rahmen der Projektdurchführung zu fällenden Bäume in Aussicht gestellt.

Die Ergebnisse der erstellten Gutachten führten dazu, dass bezüglich der Eingriffe und Inanspruchnahme von geschütztem Trockenrasen eine Ausnahmegenehmigung gem. § 26a NatSchGBln vom Bezirk Treptow-Köpenick, Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Naturschutz (zuständig als untere Naturschutzbehörde) mit Schreiben vom 03.11.2008 in Aussicht gestellt wurde.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 15.04.2009 mit Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats statt. Insgesamt wurden 36 Stellen um Stellungnahmen gebeten. Es gingen 24 Stellungnahmen ein.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 21.03.2011 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 21.04.2011 statt. Insge-

samt wurden 31 Stellen um Stellungnahmen gebeten. Es gingen 17 Stellungnahmen von 16 verschiedenen Stellen ein.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 21.03 bis einschließlich 21.04.2011 und somit parallel zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung wurde gemäß der ausgelegten Liste von insgesamt 21 Personen wahrgenommen. Die Internetseite, auf der die ausgelegten Unterlagen zum Download bereitgehalten wurden, verzeichnete 285 Seitenaufrufe. Es gingen sechs schriftliche Stellungnahmen ein.

Der abgeschlossene Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger vom 16.03.2011 / 26.07.2011 / 06.10.2011 (Notar Rainer Kosewähr, Berlin) regelt die Übernahme von Leistungen und Kosten durch den Vorhabenträger, die mit dem Planverfahren für die Öffentlichkeit verbunden sind. Aus der Planung entstehen keine Kosten für die öffentliche Hand. Somit ergeben sich daraus keine Auswirkungen auf den Bezirkshaushalt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-38 VE wurde mit dem Beschluss des Bezirksamts Treptow-Köpenick vom 16.08.2011 und dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick vom 25.08.2011 beschlossen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-38 VE wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C mit Schreiben vom 26.08.2011 gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-38 VE wurde mit dem Antwortschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C vom 12.10.2011 gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB nicht beanstandet.

Die Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE wurde mit dem Beschluss des Bezirksamts Treptow-Köpenick vom 15.11.2011 beschlossen.

Die Rechtsverordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 30 vom 29.11.2011, Seite 704 öffentlich bekannt gemacht.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Berlin, den 29.11.2011



Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat



Löbel
Fachbereich Stadtplanung
Leiterin

Weiteres:

- 1 Übersicht über die erstellten Gutachten
2. Textliche Festsetzungen

Weiteres

1. Übersicht über die erstellten Gutachten

ifb Eigenschenk + Partner GmbH: Geotechnischer Bericht / Gutachten Nr. 01.08.1249, Pesterwitz/Dresden, 15.07.2008

ifb Eigenschenk + Partner GmbH: Umwelttechnischer Bericht / Gutachten Nr. 01.08.1249/1, Pesterwitz, 12.08.2008

ifb Eigenschenk + Partner GmbH: Umwelttechnischer Bericht / Gutachten Nr. 01.08.1249/3, Ergänzende Bodenuntersuchungen mit abfalltechnischer Einstufung und Kostenschätzung für die Mehrkosten durch Altlasten im Bereich der Versickerung, Pesterwitz, 01.07.2009

Schalltechnische Untersuchung – Abschließende Überarbeitung auf der Basis des Planungsstandes 16.11.2010 sowie der Planung Luft / Kälte Mai 2011, Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Neubau eines Rewe-Marktes in Berlin-Treptow, OT Oberschöneweide, Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße 36, Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, Jahnsdorf, 14.07.2011) in Verbindung mit der ergänzenden Untersuchung vom 3.10.2011

IRP Rademacher + Partner: Sedimentationsanlage, REWE-Filiale und eines Textilmarktes und Apotheke in Berlin, Hagen, 09.01.2009

IRP Rademacher + Partner: Versickerungsanlage, REWE-Filiale und eines Textilmarktes mit Apotheke in Berlin, Hagen, 18.11.2008

Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfen: Faunistische Untersuchungen zum Projekt Bebauungsplan 9-38 VE, Endbericht, Berlin, September 2008

Judith Stauch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung: Visuelles Baumgutachten zum Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 4 Abs. 1 BaumSchVO (Antrag auf Fällgenehmigung) für das Grundstück Schnellerstraße 74 im Bezirk Treptow-Köpenick, Berlin, 12.09.2008

Judith Stauch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-38 VE für das Grundstück Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße 36 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide, Bericht zum Antrag auf Ausnahme nach § 26a Abs. 3 NatSchGBln, Berlin, 12.09.2008

Judith Stauch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung: Bericht zum Antrag auf Ausnahme von den Zugriffsverboten des § 42 BNatSchG zur Durchführung einer CEF-Maßnahme im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE, Berlin, 12.09.2008

Judith Stauch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-38 VE für das Grundstück Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße 36 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide, Bericht zur Umweltprüfung, Berlin, 03.04.2009 mit Anpassungen vom 15.06.2009

Rumen Genow / Beraten + Planen: Berlin, Treptow-Köpenick, BV Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße, Verkehrliche Standortbewertung (9-38 VE), Neuenhagen, 15.03.2009

Rumen Genow / Beraten + Planen: Berlin, Treptow-Köpenick, BV Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße, Verkehrliche Standortbewertung (9-38 VE), Aktualisierung nach Änderung der Planung, Neuenhagen, 30.11.2010

2. Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt bis zu 2250 m².
 - 1.1 Allgemein zulässig sind:
 - a) Ein Vollsortimenter der Branche Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.450 m²,
 - b) Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten
 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarfmit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 100 m²,
 - c) sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anhang 1 Ziffer 1.2 der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 29.02.2007, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 15.11.2007 S. 2966) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m² sowie
 - d) bis zu 130 Stellplätze.
 - 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bis zu 600 m² Geschossfläche sowie
 - b) Schank- und Speisewirtschaften bis zu 600 m² Geschossfläche.
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
2. Durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,7 entspricht.
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
3. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch technisch erforderliche Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Kühlanlagen um 2,0 m überschritten werden.
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
4. Entlang der Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b sind Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
5. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b und c ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
6. Die mit A gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Habitat für Zauneidechsen herzurichten und zu unterhalten. Die Errichtung von Zaunanlagen und Einfriedungen sowie Wegen, soweit diese in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, ist als Ausnahme zulässig.
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

7. Im Sondergebiet ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf mindestens 2.800 m² Dachfläche eine extensive Dachbegrünung des Typs „Sedum/Gras/Kraut“ anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
8. Außenwandflächen, die an die Fläche A angrenzen, sind mit selbstklimmenden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung kann in mehreren Teilstücken ausgeführt werden, sie muss jedoch insgesamt wenigstens 70 lfm umfassen. Durch die Pflanzenauswahl von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste ist sicherzustellen, dass neben funktionalen Aspekten des Biotopverbunds zwischen den Dachflächen einerseits und dem Habitat für Zauneidechsen andererseits zugleich stadtbildgebende Faktoren eine Berücksichtigung finden.
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
9. In der Fläche B ist eine mindestens 3,0 m hohe und mindestens 25,0 m lange Schallschutzwand mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB zu errichten und beidseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu erhalten. Als Bezug für die Höhe der Schallschutzwand wird der nächstgelegene Bordstein der zulässigen Stellplatzanlage innerhalb der Fläche St festgesetzt.
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
10. Die mit C und D gekennzeichneten Flächen mit Bindung zum Anpflanzen sind gärtnerisch in der Weise anzulegen, dass der Eindruck eines Vorgartenbereichs entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Werbeanlagen innerhalb der Flächen C. Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Flächen C ist unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 13 allgemein zulässig.
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
11. Im Sondergebiet sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
12. Die mit E gekennzeichnete Fläche dient der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Die Errichtung von Zaunanlagen und Einfriedungen sowie Wegen, soweit diese in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, ist als Ausnahme zulässig. Weitergehende wasserrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
13. Im Sondergebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Höhe von maximal 43,0 m über NHN nicht überschreiten.
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999, zuletzt geändert durch Verordnung vom 06.04.2009).

Hinweise:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8, 9, 10 und 11 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 03.04.2009 empfohlen.